



aktiv.

Michael Krohns gate 54, 5057 BERGEN

**Innholdsrik leilighet med
attraktiv beliggenhet- kort vei til
"alt"! Garasjeplass. Kjøkken fra
2019. Ingen forkjøpsrett!**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 800 974,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 902 324,-
Felleskostn.: Kr 9 510,-
Selger: John Kaare Hoversholm

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 96/98.5 kvm
Tomtstr.: 2249.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 153
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1505250232

Innholdsrik leilighet med attraktiv beliggenhet- kort vei til "alt"! Garasjeplass.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Michael Krohns gate 54!

Verdt å nevne:

Parkeringsplass

Ingen forkjøpsrett

Tre romslige soverom

Renovert fasade i 2019

Kort vei til høyskoler/universitet

Åpen stue/kjøkkenløsning fra 2019

To balkonger målt til 3.3 m² & 7.2 m²

Nærhet til butikker, turløyper, restauranter, treningssenter m.m

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etasje: Entre, soverom, bad, stue/kjøkken, balkong

2. etasje: Loftstue, soverom, soverom, bad og balkong

Kjeller: ekstern bod

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 2.5 m²

BRA totalt: 98.5 m²

TBA: 10.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2.5 m² Ekstern bod i kjelleren (2,5 m²)

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entre (5m²), soverom (10,3 m²), bad (5.5 m²), stue/kjøkken (35.5 m²)

2. etasje

BRA-i: 38 m² Loftstue (15.6 m²), soverom (9.2 m²), soverom (7.1 m²), bad (3.5 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3.3 m²

2. etasje

7.2 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2249.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

Beliggenhet

Michael Krohns gate 54 ligger i et svært attraktivt område som de siste årene har gjennomgått en omfattende utvikling. Her bor du sentralt, med kort vei til sentrum og et bredt spekter av servicetilbud, samtidig som sjøen og fine uteområder er like i

nærheten.

Damsgård har etablert seg som et livlig og populært nabolag, med mange gode serveringssteder som Sumo, Godt Brød, Royal Doner, Baker Brun, Søtt + Salt, Viken Kafé og Pizzabakeren. Langs kaien finner du både badeplasser og koselige sitteområder, og stranden ved Marineholmen ligger bare en kort spasertur unna. Like ved finner du også Møhlenpris med hyggelige kaféer, ballbane og de grønne omgivelsene i Nygårdsparken – perfekt for rekreasjon.

Flere dagligvarebutikker, som Rema 1000, Kiwi og Bunnpris, ligger i umiddelbar nærhet, og EVO treningssenter er kun et par minutter unna. På Danmarks plass finner du et enda større utvalg av treningssentre, dagligvarebutikker, kaféer og restauranter som Bien og JAJA. Her er det også gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger.

Beliggenheten er ideell for dem som ønsker å bo nært sentrum – bare 15–20 minutters gange over Puddefjordsbroen eller via Småpudden til Møhlenpris. Området byr også på flotte turmuligheter, blant annet til Løvestakken, Løvestien og Damsgårdsfjellet, samt Store Lungegårdsvann med tilgang videre til Ulriken og de andre sentrumsnære fjellene. I tillegg er avstanden kort til studiesteder som Handelshøyskolen BI, Universitetet i Bergen og Det Juridiske Fakultet, noe som gjør boligen svært attraktiv også for studenter.

Med denne leiligheten får du både nærhet til sentrum og tilgang til vakker natur – et perfekt valg for både unge og voksne som ønsker å bo i skjæringspunktet mellom fjord og fjell.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 0.3 km

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 0.4 km

Solheimslien barnehage (0-5 år) 0.9 km

Skoler:

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 0.9 km

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 1.2 km

Damsgård skole (1-7 kl.) 1.4 km

Møllebakken skole (1-10 kl.) 1.5 km

Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 2.2 km

St. Paul gymnas 1.2 km
Årstad videregående skole 1.3 km

Fritid:

Gyldenpris (kunstgress, fotball) 0.4 km
Vitalitetssenteret, (idrettshall, aktivitetshall) 0.8 km
EVO Damsgårdssundet (treningssenter) 1.6 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført medbærende konstruksjon i antatt betong og stål.

Takkonstruksjoner, vinduer, yttervegger: Bygningene ble renoveret i 2019 med nytt tak, fasader, 10 cm etterisolering, vinduer, balkongdører, vannledninger, varmtvannsberedere på varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg i alle leiligheter og felles brannvarslingsanlegg.

Etasjeskiller: Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i 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:

Bad hovedetasje - Totalvurdering av overflater:

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

Bad hovedetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Bad hovedetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid.

Bad loft - Totalvurdering av overflater:
Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad loft - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner
begynner å ha oppnådd forventet levetid.

Trapp:
Manglende sikkerhetslist under trinn og rekkverk.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner.

Innvendige overflater loft: Overflater er modne for modernisering. Det er registrert
misfarging, skader og/eller uferdige overflater.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:
Bad loft- Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? 2001.

Hvor lenge har du eid boligen? 24 år og 2 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap:
Fremtind Polise/avtalenr: 427530

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje,
råte, lukt eller soppskader? Lekkasje i bad i andre etasje

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/
egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rørlegger fra Rørmakeren gjorde jobben med å sette

opp bad, toalett og vask. Jeg fjorde klar rommet for flislegging og en ufaglært la flisene. Arbeid utført av: Rørmakeren As

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ny tettesjikt og membran ble laget der badet står nå.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Råteskade ble oppdaget i 2019 og utbedret og fikset av borettslaget da.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja kun av faglærte. Beskrivelse: Det har vært gjort masse arbeid med garasje, tak og fasade av borettslaget. En stor oppussing i 2019 og vedlikehold og oppdateringer gjort fortløpende etter det. Arbeid utført av: Fløysand.

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? Ja. Det har vært rapporter om skadedyr som rotter de siste fem årene, og da har borettslaget alltid fått inn skadedyrbekjempere for å fjerne det.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 58 m² BRA / 58 m² BRA-i

2.etg: 38 m² BRA / 38 m² BRA-i

Boligen går over to plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Entre 5m², tv-stue 10,3m², bad 5.5m², stue/kjøkken 35.5m², balkong 3.3m²

2. etg: Loftstue 15.6 m², soverom 9.2m², soverom 7.1m², bad 3.5m², balkong 7.2m²

I tillegg er det en ekstern bod på 2.5 m².

Standard

Innvendige overflater 1.etasje |

Gulv: Fliser på bad, parkett fra 2019 på øvrige rom.

Vegger og tak: Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og i himling.

Innvendige overflater 2. etasje |

Gulv: Fliser på badegulv, belegg på soverom, laminat i loftstue.

Vegger og tak: Fliser på vegger på bad, slette overflater på øvrige vegger og alle

himlinger.

Velkommen inn!

1. etasje

Entré |

Vi møtes av en lys gang. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue/Kjøkken |

Vi beveger oss inn i en romslig åpen stue/kjøkken løsning målt til hele 35.5 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Kjøkken delen er romslig og tidløst med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. IKEA kjøkkeninnredning fra 2019 med folierte skrog, slette fronter med gripekant og laminert benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet Det er etablert mekanisk avtrekk. Av integrerte hvitevarer er det kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator.

Balkong |

Fra stue/kjøkken kommer vi ut til en solrik balkong, målt til 3.3 m². Her kan du nyte en god morgenkaffe!

Bad |

Tidløst bad med varmekabler i gulvet målt til 5.5 m². Badet er utstyrt med badekar, vegghengt toalett, innredning med servant, opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp).

Soverom |

Det innbydende hovedsoverommet er luftig og lyst med plass til å innrede med dobbelseng, skap og andre småmøbler.

2. etasje |

Stue |

Vi beveger oss inn i en koselig loftstue målt til 15.6 m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott laminat gulv. Rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det plass til å innrede med en flott sofakrok!

Balkong |

Fra loftstuen kommer vi ut til en målt til hele 7.2 m². Her har du plass til å innrede med flotte utemøbler!

Bad |

Helfliset bad målt til 3.5 m². Badet er utstyrt med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Soverom |

To luftige soverom, med plass til å innrede med dobbelseng, kommoder og andre småmøbler. Soverom 1 er målt til 9.2 m² og soverom 2 er målt til 7.1 m².

Bod |

For ekstra lagringsplass er det en ekstern bod i kjelleren målt til 2.5 m².

Andre opplysninger:

- Plast sluk/avløp
- Automatsikring
- Balansert ventilasjon
- Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen.

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

TV/Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass.

Forsikringsselskap

KLP

Polisenummer

79883581

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.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 011 156

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 044 625

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 folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2022. 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker alle borettslagets faste utgifter, herunder renter og avdrag på lån, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, forsikring, administrasjon og løpende vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 510

Andel Fellesgjeld

Kr 800 974

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2024

Kommentar fellesgjeld
Fellesgjeld for hele borettslaget er kr 31 547 707 (per 31/12/24).

Andel fellesformue
Kr 24 382

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Michael Krohnsg 54 Borettslaget

Organisasjonsnummer
954198138

Andelsnummer
19

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Handelsbanken

Oppr. lån: 32 575 000

Type: Annuitet

Rentesats: 5,490

Nedbetaling: 2052

Årlige avdrag: 465 067

Renter: 1777 781

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Foreløpig er det ikke planlagt økning i felleskostnader, men det kan ikke utelukkes det kommende året.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om.

Forretningsfører

Forretningsfører

AS Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 153 i Bergen kommune. Andelsnr. 19 i Michael Krohns 54 Borettslaget med orgnr. 954198138

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg boligblokk A datert 08.07.1980. Videre foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 21.01.2019, samt ferdigattest for reparasjon av heisanlegg datert 10.01.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.07.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommer er ikke regulert.

Eiendommen følger kommuneplan med formål byfortettingssone.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID: 60920003

Plantype: 31

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR

Saksnr: 201615429

Ikrafttrådt: 17.08.2017

PlanID: 17150004

Plantype: 31

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET NORD

Saksnr: 201635132

Ikrafttrådt: 17.08.2017

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID: 71830000

Plantype: 35

Plannavn: Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, Reguleringsplan

Saksnr: 202414077

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 1130 - Sentrumsformål
Beskrivelse: Byfortettingssone
Områdenavn: BY2
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H570_3
Beskrivelse: Solheim
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H390_2
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpFareSone
Hensynssonenavn: H310_1
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H220_3
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 44,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpStøySone
Hensynssonenavn: H210_3
Beskrivelse: Vei støy - Rød sone
Dekningsgrad: 11,9 %

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

Arealformål i kommunedelplan
PlanID: 17330000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 110 - Boligområder
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 17330000
Arealstatus: 1 - Nåværende
Arealformål: 610 - Veiareal
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,9 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan
PlanID: 17330000
Restriksjonstype: 111 - Krav om reguleringsplan
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,3 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan
PlanID: 17330000
Retningslinjetype: 120 - Annen retningslinje
Dekningsgrad: 1,5 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID: 60920001
Plantype: 31
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73
Planstatus: 3
Saksnr: 201105938

PlanID: 71740000
Plantype: 20
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Planstatus: 1
Saksnr: 202417461

PlanID: 17150002
Plantype: 31
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75
Planstatus: 3
Saksnr: 200810518

PlanID: 60920000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR
Planstatus: 3
Saksnr: 200901451

PlanID: 410000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN
Planstatus: 4
Saksnr: -

PlanID: 120000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN
(tidligere B12)
Planstatus: 4
Saksnr: -

PlanID: 17150003
Plantype: 31
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD
Planstatus: 3
Saksnr: 201520509

PlanID: 10250000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS
Planstatus: 3
Saksnr: 202412318

PlanID: 4040002
Plantype: 31
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82
Planstatus: 3
Saksnr: 200713101

PlanID: 60920004
Plantype: 31
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74, DAMSGÅRDSSUNDET SØR,
RENOVASJONSLØSNING
Planstatus: 3
Saksnr: 201808733

PlanID: 17150000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97
Planstatus: 3
Saksnr: 200212136

PlanID: 15850000
Plantype: 30
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 62-68, 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SYD
Planstatus: 3
Saksnr: 199715974

PlanID: -
Plantype: 35
Plannavn: Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70
Planstatus: 5
Saksnr: 202228818

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom: 158/589
Bygningsnr: 139217837-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Status: Rammetillatelse
Dato: 30.06.2025
Saksnr: 202512860

Eiendom: 158/596
Bygningsnr: 300569934
Endring: -

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 11.07.2019
Saksnr: 201611132

Eiendom: 158/75
Bygningsnr: 300321832-1
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 30.09.2020
Saksnr: 202014746

Andre opplysninger

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

4 100 000 (Prisantydning)

800 974 (Andel av fellesgjeld)

4 900 974 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 902 324 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 910 224 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 913 024 (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 1 350

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.

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.

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.

Meglers vederlag

Vederlag: 50 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Tilrettelegging: 19 000,-
Boligfoto: 6 000,-
Visninger/overtakelse per stk: 2 500,- (Max betaling av 3 stk visninger)

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage
Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

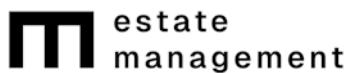
Salgsoppgavedato

11.09.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Michael Krohns gate 54

5057 BERGEN

4601/158/0/153/19/0

Rapportdato

20.08.2025

TG 0		1
TG 1		7
TG 2		8
TG 3		1
TG IU		1

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Befaring utført den 21.07.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Michael Krohns gate 54 , 5057, BERGEN

Matrikkel: 4601/158/0/153/19/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1980

Tomt: 2 249.40 m²

Hjemmelshaver(e): John Kaare Hoversholm

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført med bærende konstruksjon i antatt betong og stål. Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong. Bygningene ble renoveret i 2019 med nytt tak, fasader, 10 cm etterisolering, vinduer, balkongdører, vannledninger, varmtvannsberedere på varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg i alle leiligheter og felles brannvarslingsanlegg.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt grei stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Hovedplanet er pusset opp i 2019. badet i hoved etasjen er fra 2007, øvrige rom fremstår som moden for oppussing. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Badet i hoved etasjen er renoveret i 2007 Øvrige rom i hoved etasjen er pusset opp i 2019, med nytt kjøkken.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

Hovedetasje			
Primærrom 58 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 58 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre 5m2, tv-stue 10,3m2, bad 5.5m2, stue/kjøkken 35.5m2		Beskrivelse sekundærrom	
Loft			
Primærrom 38 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 38 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Loftstue 15.6 m2, soverom 9.2m2, soverom 7.1m2, bad 3.5m2		Beskrivelse sekundærrom	
Totalt areal			
Primærrom 96 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 96 m ²	BTA 0 m ²

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning.

Hovedetasje			
BRA-i 58 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, soverom, bad, stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Loft			
BRA-i 38 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Loftstue, soverom, soverom, bad	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 96 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 96 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. bod i kjellerbod på 2.5m2

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0



Oppsummert

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

8

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad hovedetasje - 5.5m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad hovedetasje - 5.5m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad hovedetasje - 5.5m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Bad loft - 3.5m2 - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad loft - 3.5m2 - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Trapp: Manglende sikkerhetslist under trinn og rekkverk.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Innvendige overflater loft: Overflater er modne for modernisering. Det er registrert misfarging, skader og/eller uferdige overflater. Det anbefales overflatebehandling eller utskifting.

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad loft - 3.5m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist lekkasje i dusjveggen, dusjen har ikke vert i bruk på flere år.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad loft - 3.5m2 - Totalvurdering av fuktsøk: TG3 er satt på Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det sannsynlig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

Nei

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

3

Radonsikring

TG 1



Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Leiligheten ligger over parkeringskjeller som er godt ventilert. Radonmålinger vurderes derfor ikke å være relevant. Bygningen ligger i et område hvor det er vurdert å være moderat til lav radonaktsomhetsnivå i følge <https://www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon>

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

Type:

Balkong på 3.3m2 med tilkomst fra stue/kjøkken

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

MICHAEL KRÖHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Bilde

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

Type:

Terrasse på 7.2m2 med tilkomst fra loftstue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Det registreres for store åpninger i rekkverk. TG2 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Bilde



MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601 / 1 58 / 0 / 1 53 / 19 / 0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renoveret i 2007

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Ujevn silikonfuge mot tak, noe fukt påkjenning i tak over badekar.

Bilde**Er det fall til sluk?**

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Det er målt 1.8cm fra overflate ved dør til overflate ved badekar.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

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

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da badekar er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke kontrollert

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

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

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting må påberegnes på sikt.

Bilde

Det renner ut vann fra både tappekran og dusjhode ved bruk.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Ja

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Taket bære preg av tidligere høy fukt påkjenning. noe malings flassing. Slitte fuger og silikon.

Bilde**Er det fall til sluk?**

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:

Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist lekkasje i dusjveggen, dusjen har ikke vert i bruk på flere år.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da det er sannsynlighet for fuktskade som allerede er påvist på annen måte.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

TG3 er satt på Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

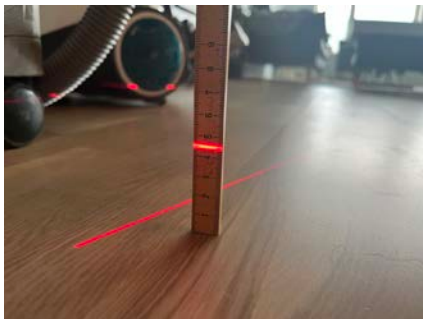
Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

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

Type:

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

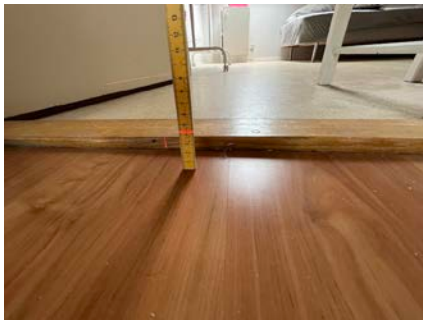
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Bilde



MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende rekkverk.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Manglende sikkerhetslist under trinn og rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken fra 2019 med folierte skrog, slette fronter med gripekant og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

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

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Borettslaget har nylig utført utskiftning av alle rør og stammene inn til hver enkelt leilighet byttet.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

På loft

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles areal utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Kursfortegnelse er signert 2006

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

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

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

MICHAEL KROHNS GATE 54 - 4601/158/0/153/19/0

[illegible]

53

Overflater gulv

Fliser på badegulv, belegg på soverom, laminat i loftstue.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater er modne for modernisering. Det er registrert misfarging, skader og/eller uferdige overflater. Det anbefales overflatebehandling eller utskifting.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250232	
Selger 1 navn	
John Kaare Hoversholm	
Gateadresse	
Michael Krohns gate 54	
Poststed	Postnr
BERGEN	5057
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	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	427530

Document reference: 1505250232

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

Beskrivelse

Lekkasje i bad i andre etasje

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger fra Rørmakeren gjorde jobben med å sette opp bad, toalett og vask. Jeg fjorde klar rommet for flislegging og en ufaglært la flisene.

Arbeid utført av

Rørmakeren As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny tettesjikt og membran ble laget der badet står nå.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Råteskade ble oppdaget i 2019 og utbedret og fikset av borettslaget da.

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

Nei

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

Document reference: 1505250232

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har vært gjort masse arbeid med garasje, tak og fasade av borettslaget. En stor oppussing i 2019 og vedlikehold og oppdateringer gjort fortløpende etter det.

Arbeid utført av

Fløysand

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

Beskrivelse

Det har vært rapporter om skadedyr som rotter de siste fem årene, og da har borettslaget alltid fått inn skadedyrbekjempere for å fjerne dem.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250232

Tilleggskommentar

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: 1505250232

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Kaare Hoversholm	446c1922005e8ecfd11e99 cdc0798589fc1a2527	14.08.2025 10:36:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250232

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Michael Krohns gate 54 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdssundet - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lotheveien Linje 13, 20, 85	1 min 0.1 km
Florida Linje 1	13 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 1.8 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	19 min 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	5 min 2.2 km
St. Paul gymnas 270 elever	14 min 1.2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	15 min 1.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

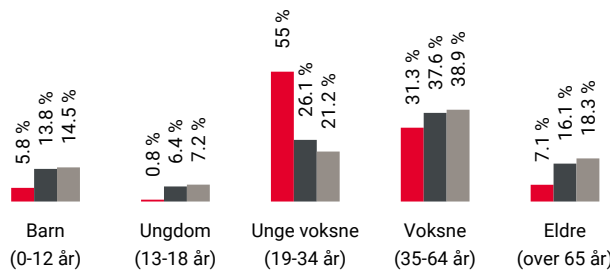


Kvalitet på skolene
Bra 56/100



Naboskapet
Høflige 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	3 min 0.3 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	4 min 0.4 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Bunnpris Damsgård Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Damsgårdssundet	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport

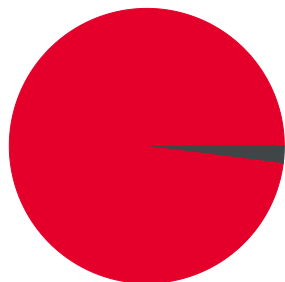
⚽ Gyldenpris kunstgress 5 min 🚶
Fotball 0.4 km

⚽ Vitalitetssenteret, idrettshall 9 min 🚶
Aktivitetshall 0.8 km

🏊 EVO Damsgårdssundet 3 min 🚶

🏊 Feel24 Lien 4 min 🚶

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bergen Storsenter

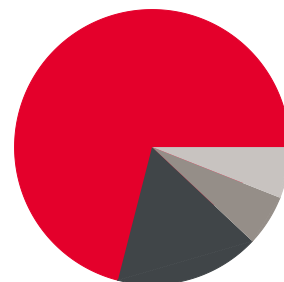
22 min 🚶



Vitusapotek Bien Bergen

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 71% i barnehagealder
■ 17% 6-12 år
■ 6% 13-15 år
■ 6% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



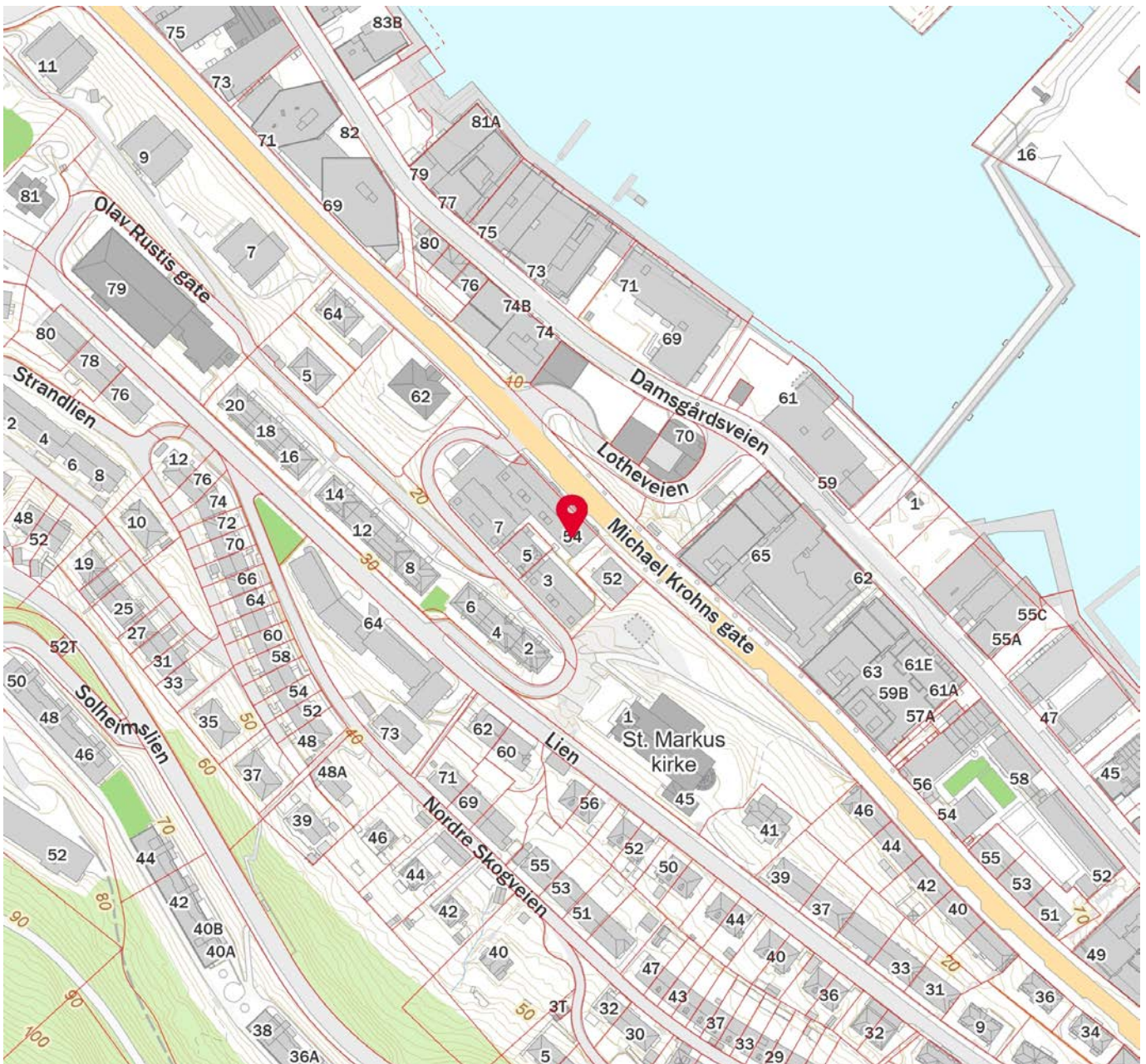
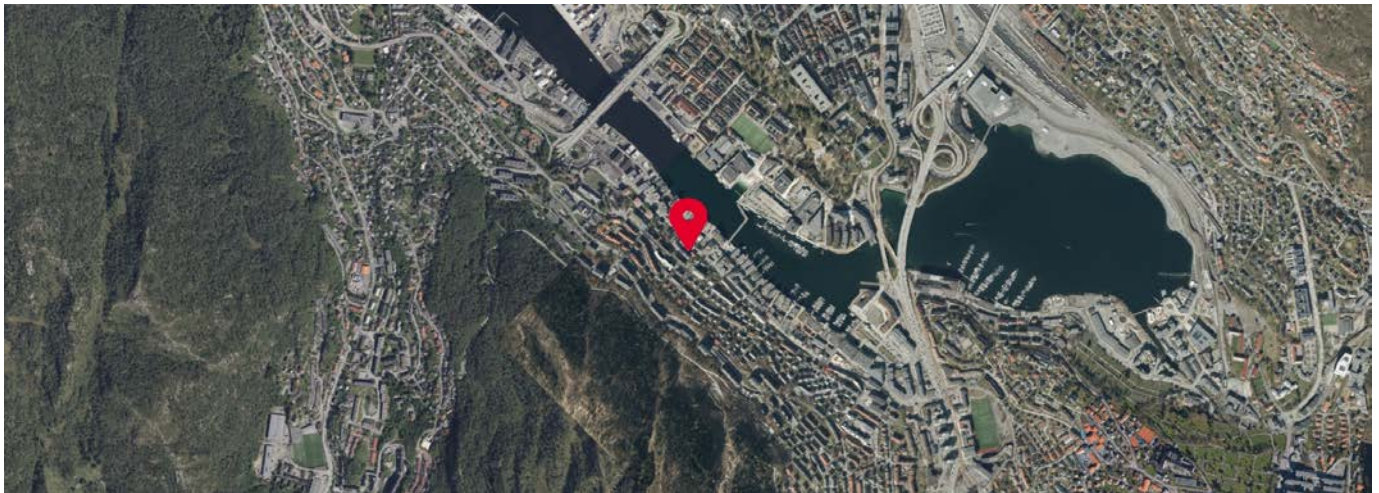
0%

59%

■ Gyldenpris/Damsgårdssundet
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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



VEDTEKTER

for

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

§ 1.

Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Borettslaget Michael Krohns gate 54 har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendommer, og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget omfatter eiendommene Michael Krohns gate 54, Lotheveien 3 og 7 i Bergen med 53 leiligheter.

Borettslaget eier også garasjeanlegg, møterom og gjesteleilighet som skal brukes til felles formål for andelseierne eller til utleie når dette skjer i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i denne.

§ 2.

Andeler – ansvar.

Andelene skal være på kr. 500,- (kronerfemhundre). Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3.

Andelseierne.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten, kan ikke erverve andel sammen på annen måte enn ved arv.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom noen av disse ikke bor i leiligheten, anses det som bruksoverlating.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

§ 4.

Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Det tilknyttede borettsinnskudd må overdras sammen med andelen.

§ 5.

Godkjennelse av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjennelse dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Styret skal også nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjennelse når det ellers er saklig grunn til det. Godkjennelse kan

– utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefeller eller andre som utgjør en husstand eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjennelse nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjennelse.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjennelse ikke er nødvendig.

§ 6.

Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

§ 7.

Bruksoverlating.

Bruksoverlating krever samtykke av styret. For øvrig gjelder kapittel 5 i Lov om borettslag av 2003.

§ 8.

Vedlikehold.

Andelseierne har den vedlikeholdsplikt av boligen som fremgår av borettslagsloven.

Andelseierne kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra borettslagets styre. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner, samt innvendige ombygginger m.v. dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, felles rør, ledninger og anlegg.

Heller ikke kan andelseierne installere faste tekniske installasjoner inkl. rør og kabler gjennom borettslagets eiendom uten samtykke fra styret. Fastmonterte gassanlegg er ikke tillatt.

§ 9.

Styre.

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Funksjonstiden for styrelederen og de øvrige styremedlemmer og varamedlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

§ 10.

Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og disse er enige. Ved stemmelikhet gjør ellers lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst to tredjedeler av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall har samtykket, gjøre vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran borettsinnskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11.

Firmategning.

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12.

Drift av møterom og gjesteleilighet.

Møtelokalet skal nyttes til kontaktskapende virksomhet for andelseierne herunder som møterom for ungdom og eldre.

Styret har ansvaret for driften av møterommet og gjesteleiligheten etter retningslinjer for utlån/utleie fastsatt av generalforsamlingen.

Driftsomkostningene i forbindelse med møte- og gjesterommene med fradrag av leieinntekter fordeles på andelseierne med 1/53 del på hver og innkalkuleres i husleien.

§ 13.

Parkering.

Utleie av parkeringsplasser skal bare skje mellom andelseiere/beboere i borettslaget. Det er ikke nødvendig å søke om dette, men styret skal underrettes.

Det er ikke tillatt å selge parkeringsplasser til noen utenfor borettslaget. Salg internt krever styrets godkjenning.

§ 14.

Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallelse til generalforsamlingen skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som andelseiere ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen en på forhånd varslet frist.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 15.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Konstituering.

2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite, jfr. vedtektenes § 9 og 18.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 16.

Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styrelederen dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 17.

Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 18.

Valgkomite.

For de valg som skal foretas på generalforsamlingen, utarbeider en valgkomité innstilling. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen og skal bestå av tre medlemmer. Valgkomiteen velger selv sin leder.

§ 19

Stemmerett – fullmektig.

I generalforsamlingen har hver andel 1 – én – stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig som må ha skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

§ 20.

Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21.

Forholdet til borettsloven.

For øvrig gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende borettslagslov.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 12. juni 1979. Sist endret 25. mai 2020.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Arne Sande A/S
Boks 1137

5000 Bergen.

Bergen, den 8. juli 1980

Arkiv nr. 503.1
Saksnr. 793187

FCL/mh

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass Michael Krohnsgt. 54 blokk A
Arbeidets art Nybygg
Bygningens art Boligblokk
Byggherre Arne Sande A/S
Anmelder E. Vaardal-Lunde
Ansvarshavende Reidar Monssen
Søknad om byggetillatelse datert 28.08.1978

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐


..... F. C. Lund

overingeniør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Arna & Åsane Rørleggerservice AS
Hardangervegen 871
5267 ESPELAND

Deres referanse:
Kjell Tangen

Vår saksbehandler:
Bao Nam Mahn Nguyen

Vårt saksnummer:
201824450/9

Dato:
100120

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 158 Bnr 153
Adresse : Michael Krohns Gate 54
Tiltakshaver : Borettslaget Michael Krohns gate 54
Tiltaket : Reparasjon rør / ledninger

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.01.2020 og tillatelse datert 02.01.2019.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for reparasjon og utskifting av vertikale stigeledninger til forbruksvann for kaldt- og varmtvann for boligblokkene i Borettslaget Michael Krohns gate 54, jf. plan- og bygningslovens § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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 etatsdirektøren

Bao Nam Mahn Nguyen - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Borettslaget Michael Krohns gate 54, Komodiebakken 9, 5010 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 Johannes Bruns gate 12.
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.



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Byggmester Valde AS
Smøråsvegen 22
5238 RÅDAL

Deres referanse:
Lee Allan Davies

Vår saksbehandler:
Maria Therese Nesse

Vårt saksnummer:
201820627/11

Dato:
051219

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 158 Bnr 153
Adresse : Michael Krohns Gate 54
Tiltakshaver : Borettslaget Michael Krohns gate 54
Tiltaket : Fasadeendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 19.11.2019 og tillatelse datert 29.11.2018.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for fasadeendring i form av rehabilitering av fasade med utbytting av fasadeplater med endret farge og etter-isolering med 10 cm, samt utbytting av vinduer og takstein tilsvarende som eksisterende, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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 etatsdirektøren

Maria Nesse - saksbehandler
Katrine Ve - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Borettslaget Michael Krohns gate 54, Michael Krohns Gate 54, 5057 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 Johannes Bruns gate 12.
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.

HUSORDENSREGLER

for

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

1. Reglene er til for å skape trivsel og trygghet i borettslaget. Beboerne skal følge reglene og bidra til å holde ro og orden. Etter kl. 23.00 skal det være rolig både inne og ute. Beboere må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikk, TV og lignende må brukes slik at naboene ikke forstyrres. Hamring, banking eller boring i leiligheter og fellesrom må ikke forekomme på søn- og helligdager, på lørdager etter kl. 18.00, og på hverdager etter kl. 20.00.
2. Hund eller katt kan holdes med samtykke fra borettslaget. Samtykke kan tilbakekalles dersom dyreholdet medfører ulemper.
3. Ekstra ytterdørnøkler og nøkler til bossrom og garasje anskaffes gjennom borettslaget. Ved fraflytning leveres samtlige nøkler til ny andelseier. Gatedører og garasjeporter skal alltid være låst.
4. Ganglys og lys på altanene slukkes kl. 22.00. Andre utvendige lys skal stå på hele natten i den mørke årstiden.
5. Fellesrommene må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Det skal være ro i felleslokalet etter kl. 02.00. Etter bruk skal de rengjøres av leietaker.
6. Beboerne må bidra til å ivareta uteområdet rundt borettslaget for å skape økt trivsel og bomiljø. Platningen er ikke dimensjonert for kjøretøy. Det er forbudt å kjøre på platningen. Dersom det parkeres på området med parkering forbudt, kan kjøretøyet bli tauet bort for eiers regning. Uvedkommende ting må ikke ta opp plass på garasjeplasser, platningen, utvendige trapper, friarealer, trappeoppganger, avsatser eller på andre fellesarealer. Eventuell skade skal erstattes av den som utfører skaden.
7. Ildsfarlige stoffer og gjenstander må ikke plasseres i boder og garasjer.
8. Eiere/brukere av garasjeplasser skal selv sørge for renhold av sine respektive garasjeplasser og har i fellesskap ansvar for renhold av garasjene. Ikke kjør fra parkeringsplass før porten er ned.
9. Husholdningsavfall skal kastes i containere i bosshuset. Papp skal brettes. Alle er ansvarlig for å holde bosshuset ryddig. Større enheter med avfall og spesialavfall skal ikke kastes i bosshuset. Dette har den enkelte beboer selv ansvar for å kjøre til miljøstasjon.
Beboerne kan kvitte seg med grovavfall gjennom mobile gjenvinningsstasjon hver lørdag. Damsgårdsveien 52 fra kl 10.00 til 12.00.
10. Andelshaverne er ansvarlig for at alle i husstanden følger ordensreglene. All skade på leiligheten med tilbehør, inkludert knuste ruter, skal erstattes av beboerne.
11. Ved brudd på ordensreglene kan beboerne kontakte styret. Beboerne har plikt til å påse at oppslag i borettslaget ikke ødelegges eller rives ned.
12. Andelshaverne er ikke pålagt å utføre dugnad.
13. Andelshaverne har plikt til å utføre vedlikehold på egen fasade og balkong. Hva som skal gjøres og hvordan presiseres i årlig brev fra styret.

14. Ved opprusting av bad/våtrom/kjøkken som medfører arbeid på vannrør, avløp, membraner og lignende, må skriftlig henvendelse forelegges styret i forkant av utførelse av arbeidet.

Vedtatt av Styret 23. januar 1980. Sist forandret av styret 27. mars 2019.

Til andelseiere i
Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNKALLELSE TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Michael Krohnsgate 54 avholdes torsdag 20. februar 2025 kl. 17:00 i Felleslokalet i Michael Krohns gate 54

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a. Registrering av tilstedeværende andelseiere og fullmakter
- b. Valg av møteleder og protokollvitner
- c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden

2. Regnskap for 2024

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Styret foreslår følgende honorarer:

Styreleder kr 75 000

Nestleder kr 65 000

Medlem kr 10 000

4. Valg av styre

Det må velges nytt styremedlem etter Anders Ulvestad som er fraflyttet borettslaget.
Det skal også velges varamedlemmer og valgkomité.

Etterpå vil styret orientere om følgende saker:

- Status for plattingen – oppdatering ang. reklamasjonssak mot Fløysand Tak/Wikholm
- Status for mur/trapp og rehabilitering av festlokalet
- Ventilasjon og fasade
- Status for funn av rotter i borettslaget
- Nøkler – oppdatering ang. reklamasjonssak mot Assa Abloy
- Dugnad – endring i hvordan dugnadsarbeid belønnes
- Oppdatering av pris og regler for booking og regler for gjesteleilighet/festlokalet

Bergen, 10. februar 2025

Styret i Borettslaget Michael Krohnsgate 54

Vedlegg.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Undertegnede _____, leilighet nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling i Borettslaget Michael Krohnsgate 54 torsdag 20. februar 2025.

(sted) (dato) (signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

ÅRSREGNSKAP 2024

BORETTSLAGET MICHAEL
KROHNSGATE 54

RESULTATREGNSKAP

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2024	2023
Leieinntekter		4 222 068	4 222 068
Annen driftsinntekt		61 517	143 686
Sum driftsinntekter		4 283 585	4 365 754
Vedlikehold	2	413 340	1 438 609
Regnskaps- og forretningsførsel	3	94 897	90 712
Styrehonorarer	3	138 510	130 000
Forsikringspremie		119 762	109 701
Kommunale avgifter		728 563	687 521
Lønnskostnad	3	21 356	18 330
Annen driftskostnad	3	846 169	846 457
Sum driftskostnader		2 362 597	3 321 329
Driftsresultat		1 920 988	1 044 425
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		18 046	12 764
Annen rentekostnad		1 823 323	1 569 900
Annen finanskostnad		17	0
Resultat av finansposter		-1 805 293	-1 557 136
Resultat før skattekostnad		115 695	-512 711
Resultat		115 695	-512 711
Årsresultat		115 695	-512 711
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		115 695	0
Overført til udekket tap		0	512 711
Sum overføringer	4	115 695	-512 711

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EIENDELER		2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	14 319 272	14 319 272
Sum varige driftsmidler		14 319 272	14 319 272
Sum anleggsmidler		14 319 272	14 319 272
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		50 944	22 984
Andre kortsiktige fordringer		188 524	180 816
Sum fordringer		239 468	203 800
Bankinnskudd, kontanter o.l.		873 893	1 164 049
Sum omløpsmidler	7	1 113 361	1 367 849
Sum eiendeler		15 432 633	15 687 121

BALANSE

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

EGENKAPITAL OG GJELD		2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital 53 á 500		26 500	26 500
Sum innskutt egenkapital		26 500	26 500
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-21 518 419	-21 634 114
Sum opptjent egenkapital		-21 518 419	-21 634 114
Sum egenkapital	4	-21 491 919	-21 607 614
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	6	4 936 000	4 936 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	31 547 707	31 991 154
Sum annen langsiktig gjeld		36 483 707	36 927 154
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		90 007	24 340
Annen kortsiktig gjeld		350 838	343 241
Sum kortsiktig gjeld	7	440 845	367 581
Sum gjeld		36 924 552	37 294 735
Sum egenkapital og gjeld		15 432 633	15 687 121

Bergen, 24.01.2025

Jonar J. Ekeland
styreleder

Birte Matre
styremedlem

Anders Ulvestad
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Oytox AS	85 753,75
Dahle Mek. Verksted AS	71 875,00
Olimb Rørinspeksjon Bergen AS	60 577,50
Vest Byggteknikk AS	42 793,75
Venty AS	39 012,00
Certego AS	38 134,45
Torsvik Elektro AS	23 139,00
Autronica Fire and Security AS	19 527,50
Arna & Åsane Rørleggerservice AS	8 934,00
Tidomat AB	7 164,00
Portmakeren AS	3 514,00
Lampedirekte.No	3 050,00
Teknisk Industrivern AS	1 970,00
Div. utlegg styret	7 895,31
	413 340,26

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	138 510
Forretningsførsel	65 475
Regnskapshonorar	29 422
Revisjonshonorar	15 688
Lønn	0
Dugnad	1 600
Arbeidsgiveravgift	19 756

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenstepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	26 500	0	-21 634 114	-21 607 614
Årets resultat			115 695	115 695
Pr. 31.12.2024	26 500	0	-21 518 419	-21 491 919

Basert på betydelig merverdi i bygningsmassen kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	14 873 800	14 873 800
= Anskaffelseskost 31.12.24	14 873 800	14 873 800
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	554 528	554 528
= Bokført verdi 31.12.24	14 319 272	14 319 272

Borettslagseiendommer avskrives ikke, jfr. forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Note 6 Langsiktig gjeld

Bokført pantsikret gjeld til kredittinstitusjoner pr. 31.12.2024:	31 547 707
Bokført verdi pantsikret borettsinnskudd pr. 31.12.2024:	4 936 000
Bokført verdi av pantobjekt:	14 319 272

Virkelig verdi av pantsatte eiendeler er betydelig høyere enn bokført verdi av borettslagets gjeld.

Året for låneopptak:	2022
Kreditor:	Handelsbanken
Rente:	5,74 %
Nedbetalt:	2052

Terminbeløp 2024 kr 2 271 352. Annuitetslån.

Opprinnelig lån	32 575 000
-----------------	------------

Gjeld pr 01.01.2024	31 991 154
Årets avdrag	<u>-443 447</u>
Gjeld pr 31.12.2024	31 547 707

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: 28 902 917

Note 7 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2024	1 000 268
Årets resultat	115 695
Avdrag lån	<u>-443 447</u>
Disponible midler pr. 31.12.2024	672 516

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 113 361
Kortsiktig gjeld	<u>-440 845</u>
	672 516

Note 8 Fellesgjeld

Andel fellesgjeld for leilighetene er kr 554 451 (L 1), kr 452 047 (L 2) og kr 800 974 (L 3) og har lik fordeling etter fordelingsnøkkelen.

Det er ikke beregnet økning av avdrag på fellesgjelden i h.t. nedbetalingsplan, og således heller ingen økning av felleskostnadene som følge av dette.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

	2024	2023
Leieinntekter		
3600 Leieinntekter andeler	-4 222 068,00	-4 222 068,00
	-4 222 068,00	-4 222 068,00
Annen driftsinntekt		
3601 Leieinntekter lokale	-36 720,00	-39 400,00
3900 Andre driftsrelaterte inntekter	-24 796,88	-104 286,24
	-61 516,88	-143 686,24
Vedlikehold		
6600 Vedlikehold bygninger	413 340,26	1 438 608,71
	413 340,26	1 438 608,71
Regnskaps- og forretningsførsel		
6705 Forretningsførsel	65 475,00	62 956,25
6706 Regnskapshonorar	29 422,00	27 756,00
	94 897,00	90 712,25
Styrehonorarer		
5330 Styrehonorarer	138 510,00	130 000,00
	138 510,00	130 000,00
Forsikringspremie		
7500 Forsikringspremier	119 761,50	109 700,51
	119 761,50	109 700,51
Kommunale avgifter		
7750 Kommunale avgifter	728 562,72	687 520,88
	728 562,72	687 520,88
Lønnskostnad		
5010 Dugnad	1 600,00	0,00
5400 Arbeidsgiveravgift	19 756,00	18 330,00
	21 356,00	18 330,00
Annen driftskostnad		
6341 Strøm	287 127,56	325 504,52
6360 Renhold	83 375,06	80 202,41
6553 Kabel-TV/bredbånd	392 291,06	374 804,34
6701 Revisjonshonorar	16 938,00	15 813,00
6800 Kontorrekvisita	1 148,90	0,00
6890 Andre kontorkostnader	47 490,66	32 824,21
6907 Datakommunikasjon	4 082,82	5 382,51
6940 Porto	911,00	985,00
7400 Kontingenter, fradragsberettiget	3 100,00	2 900,00
7770 Bankomkostninger	9 704,21	8 041,00
	846 169,27	846 456,99

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

	2024	2023
Annen renteinntekt		
8051 Renter av bankinnskudd	-16 887,21	-11 734,63
8055 Renteinntekt kundefordringer	-1 159,20	-1 029,07
	-18 046,41	-12 763,70
Annen rentekostnad		
8151 Rentekostnader	1 823 323,00	1 569 900,00
	1 823 323,00	1 569 900,00
Annen finanskostnad		
8160 Agiotap	16,54	0,00
	16,54	0,00
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		
8969 Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	115 695,00	0,00
	115 695,00	0,00
Overført til udekket tap		
8990 Overført til udekket tap	0,00	-512 711,40
	0,00	-512 711,40

BALANSE - SPESIFIKASJON

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

	2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1100 Bygninger	13 424 895,14	13 424 895,14
1120 Garasjeporter	182 376,67	182 376,67
1150 Tomter	520 000,00	520 000,00
1190 Garasje	192 000,00	192 000,00
	14 319 271,81	14 319 271,81
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	50 944,00	22 984,00
	50 944,00	22 984,00
Andre kortsiktige fordringer		
1743 Forskuddsbetalt forsikring	90 446,99	82 666,49
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	98 076,72	98 080,74
1760 Påløpne renteinntekter	0,00	68,98
	188 523,71	180 816,21
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Bank 6501.05.15305	250 110,24	413 380,60
1921 Bank 6501.20.70874	98 715,45	242 154,07
1922 Bank 6501.09.54252	525 067,72	508 514,40
	873 893,41	1 164 049,07
Andelskapital 53 á 500		
2000 Andelskapital	-26 500,00	-26 500,00
	-26 500,00	-26 500,00
Udekket tap		
2080 Udekket tap	21 518 419,17	21 634 114,17
	21 518 419,17	21 634 114,17
Borettsinnskudd		
2030 Borettsinnskudd	-4 936 000,00	-4 936 000,00
	-4 936 000,00	-4 936 000,00
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2225 Lån 9521.75.44832	-31 547 707,00	-31 991 154,00
	-31 547 707,00	-31 991 154,00
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-90 007,10	-24 340,26
	-90 007,10	-24 340,26
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-63 030,00	-52 101,00
2950 Påløpne rentekostnader	-272 120,00	-276 702,00
2982 Avsetning revisjonshonorar	-15 688,00	-14 438,00
	-350 838,00	-343 241,00

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

SIDE 1

Til generalforsamlingen i Borettslaget Michael Krohngate 54

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Michael Krohngate 54 som viser et overskudd på NOK 115 695. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.



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, 3. februar 2025
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nesheim, Rune

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-742421

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-03 14:51:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QQWQ5-CFPEY-Z1BW1-E3GLF-FJSBH-T6A73

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

LIKVIDITETSBUDSJETT

2025

Borettslaget Michael Krohnsgate 54

INNBETALINGER

Leieinntekter	4 498 848
Andre inntekter	70 000
Debitorer	50 944
Sum innbetalinger	4 619 792

UTBETALINGER

Vedlikehold	250 000
Ventilasjonsfilter	50 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	22 000
Styrehonorar	150 000
Strøm	300 000
Renhold	85 000
Kabel-TV/bredbånd	395 000
Revisjon	17 000
Regnskaps- og forretningsførsel	98 000
Forsikring	139 000
Kommunale avgifter	810 000
Andre kostnader	60 000
Lån (renter og avdrag)	2 271 352
Kreditorer	153 037
Sum utbetalinger	4 800 389

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2025 *	873 893
Likviditetsendring	-180 597
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2025	693 296

Foreslått leieregulering	0 %	0
--------------------------	-----	---

*) Inkl. styrekonto

10.02.2025

BORETTSLAGET MICHAEL KROHNSGATE 54

Protokoll fra ordinær generalforsamling 20. februar 2025

År 2025 den 20. februar kl. 17.00 ble ordinær generalforsamling avholdt i Fellesrommet, Michael Krohns gate 54.

1. Konstituering

Tilstede var 9 andelshavere enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Generalforsamlingen ble ledet av styreleder Jonar J. Eikeland.

Til å underskrive generalforsamlingsprotokollen ble valgt Jonar J. Eikeland og Birte Matre.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

2. Regnskap for 2024

Regnskapet ble referert av forretningsfører, som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som borettslagets regnskap for 2024.

Forslag til likviditetsbudsjett for 2025 ble referert og tatt til etterretning.

3. Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2025 ble besluttet til kr 75 000 til styreleder, kr 65 000 til nestleder og kr 10 000 til styremedlem.

4. Valg

Som nytt styremedlem etter Anders Ulvestad som er fraflyttet borettslaget, ble valgt Sofie B. Lingner for to år.

Til varamedlemmer ble valgt Martine O. Jakobsen og Inge Helland Eliassen.

Som valgkomite ble valgt Eirik Hovden og Marry-Anne Karlsen.

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 17.30.

Etterpå orienterte styret om diverse saker som nevnt i innkallelsen før møtet ble hevet kl. 18.00.

Generalforsamlingsreferat

side 1

SIGNATURES

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

UNDERSKRIFTER**SIGNATURER**

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Jonar Johannes Eikeland

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Borettslaget Michael Krohns gate 54

59426dc4-c44f-4397-9ea9-4a26f9162658 - 2025-02-21 12:38:52 UTC +02:00

BankID - 7cf6ab9f-cc13-4519-96e0-53655632ee63 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

BIRTE MATRE

b9cd5ac5-c909-45cb-8823-50d3eda2f3ca - 2025-02-21 12:33:19 UTC +02:00

BankID - 7ef02de6-9de2-4adb-b333-a6a3c022a726 - NO

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/153/0/0
Utlistet 02. september 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
260719883	Grunneiendom	0	Ja	2 239,3 m ²	Usikker	-	Ja

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
60920003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	201615429	17.08.2017

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

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71830000	35	Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, Reguleringsplan	202414077	< 0,1 % (0,0 m²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	44,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	11,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,9 m²)

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
17330000	111 - Krav om reguleringsplan	< 0,1 % (0,3 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	1,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60920001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73	3	201105938
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	3	200810518
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
17150003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD	3	201520509
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	3	202412318
4040002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82	3	200713101
60920004	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74, DAMSGÅRDSSUNDET SØR, RENOVASJONSLØSNING	3	201808733
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
15850000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 62-68, 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SYD	3	199715974
-	35	Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70	5	202228818

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/589	139217837-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	30.06.2025	202512860
158/596	300569934	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.07.2019	201611132
158/75	300321832-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	30.09.2020	202014746

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 02. september 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.09.2025

Arealplan-ID: 65270000

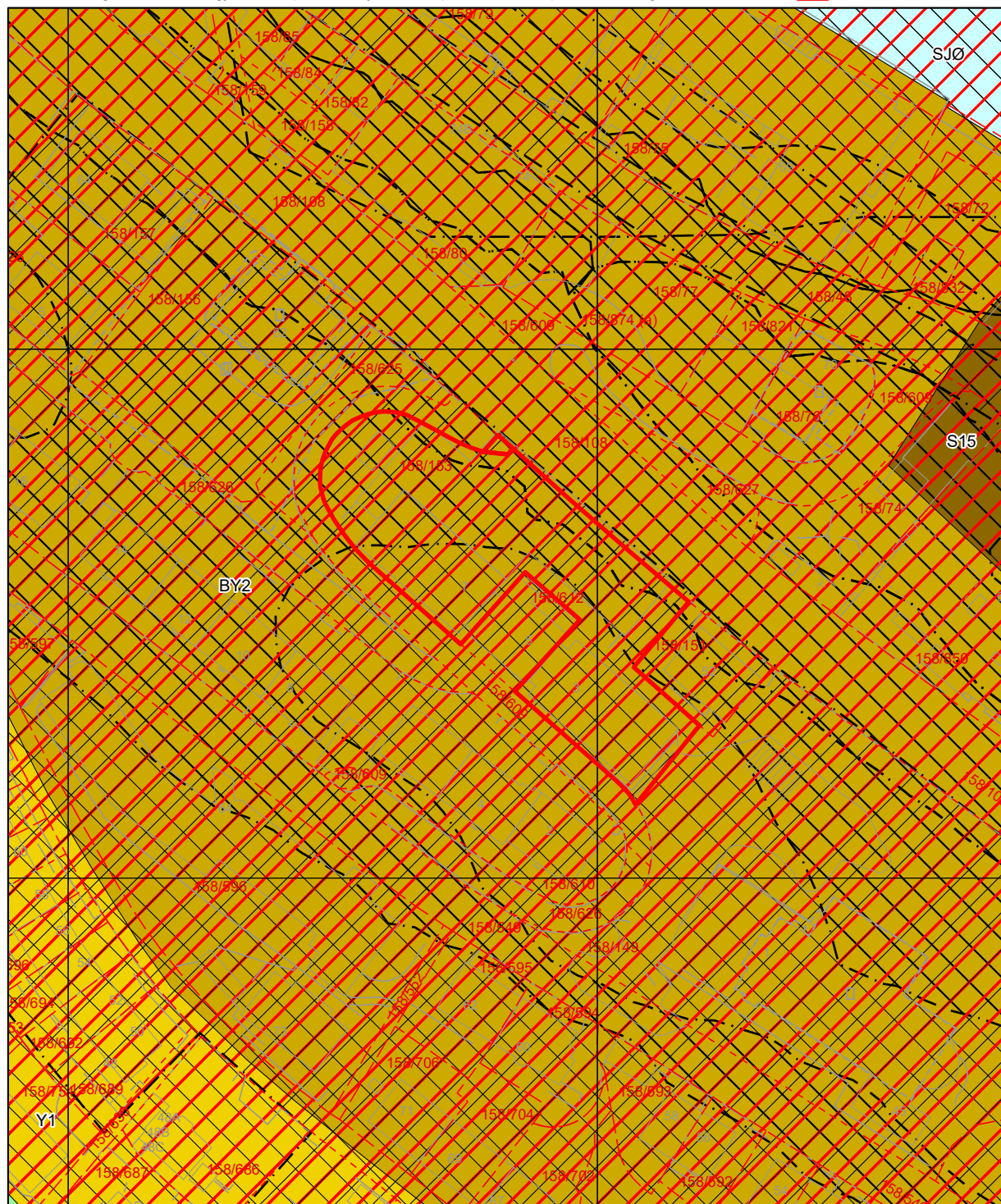
Gnr/Bnr/Fnr: 158/153/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 54



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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angittthensyn kulturmiljø		Sentrumskjerne
	Faresone		Byfortettingssone
	Infrastruktursone		Ytre fortettingssone
	Sikringsone		Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.09.2025

Arealplan-ID: 17330000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/153/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 54



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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Turveg, fremtidig

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Kontor (F)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (F)

 Annet byggeområde (F)

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

 Fotgjengerstrøk (F)

 Gang- og sykkelareal (F)



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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Michael Krohns gate 54
5057 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre