

aktiv.

Michael Krohns gate 8, 5057 BERGEN

**Sentral studioleilighet med pene
overflater og godt lysinnslipp.**



Eiendomsmegler | Partner

Emil Hauger

Mobil 938 15 136

E-post emil.hauger@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 16 829,-
Omkostn.: Kr 51 540,-
Total ink omk.: Kr 2 058 369,-
Felleskostn.: Kr 2 529,-
Selger: Åsne Wessel Line

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 21/27 kvm
Tomtstr.: 1734.4 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 111
Snr. 37
Oppdragsnr.: 1505260150

Velkommen!

Velkommen til Michael Krohns gate 8! Dette er en lys og arealeffektiv leilighet med god planløsning, flott lysinnslipp og pene overflater. Perfekt for førstegangskjøperen, studenten eller som utleieobjekt!

Kort fortalt:

Heis i bygget

Kort vei til buss, bybane, sentrum, butikker og studiesteder

Mulighet for leie av parkeringsplass eller garasje i sameiet

Varmtvann inkludert i de månedlige fellesutgiftene

Perfekt som førstegangskjøp eller utleieobjekt!

Retten over Småpudden ligger Handelshøyskolen BI Bergen, som er den største av BI sine høyskoler utenfor Oslo. I sentrumsområdet ligger også UiBs fakulteter for humanistiske fag, juridiske fag, psykologiske fag, matematisk-naturvitenskapelige fag og samfunnsvitenskapelige fag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	43
Energiattest	49
Andre vedlegg	58
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 21 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod - 6.2m2

4. etasje

BRA-i: 21 kvm Entré - 3.1m2, bad - 2.6m2, stue/kjøkken - 14.4m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1734.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Velkommen til Michael Krohns gate 8! Her bor man med gangavstand til Bergen sentrum, flotte turområder og alt du måtte trenge av fasiliteter og servicetilbud. Solheimsviken og Danmarks plass er et levende område som har vært i stadig utvikling de siste årene. Her kan du rusle langs sjøkanten på en sammenhengende badebrygge, omgitt av moderne boligbygg og maritim stemning. Tar du turen over Småpudden, venter en liten bystrand ved Nygårdsparken, perfekt for et avbrekk på solfylte dager.

Beliggenheten gir deg svært gode forbindelser med offentlig transport. Det er bare en kort spasertur til flere bussholdeplasser, blant annet Solheimsviken busstopp og Bybanens linje 1, som tar deg inn til Bergen sentrum på bare noen få minutter.

Med bil fra Michael Krohns gate 8 når du sentrum på rundt fire minutter, Vestkanten storsenter på elleve, Lagunen på femten og Flesland på under tjue. Haukeland sykehus er syv minutter unna, og på ti minutter er du i Nipedalen, hvor Kanadaskogen byr på

både turstier og badeplasser.

Hverdagen er enkel med dagligvarebutikker som Kiwi Bøhmergaten og Extra Danmarks plass like i nærheten. Om du ønsker mer enn det vanlige, har området et rikt utvalg av kafeer, restauranter og uteserveringer. Sumo i Damsgårdsveien ligger bare et steinkast unna, med deilige asiatiske retter og fersk sushi. På omtrent 20 minutter kan du spasere inn til Bergen sentrum og alt bykjernen har å by på.

For søndagsturen finnes det mange alternativer. Du kan vandre langs sjøen inn mot sentrum og fortsette rundt vakre Store Lungegårdsvannet, eller nyte en rolig dag i Nygårdsparken. Når sommeren er på sitt varmeste, er stranden ved Marineholmen et forfriskende mål for turen. For den som ønsker mer natur, ligger Løvtien og Løvstakken bare en liten tur unna, med storslått utsikt over Bergen by. Du kan også følge Løvtien hele veien til Minde og nyte utsikten over byfjellene på veien.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder entré, bad og stue/kjøkken. Dette er en velholdt og fin leilighet som blant annet er malt de siste årene.

I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod på ca. 6 m².

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir god utnyttelse av arealet.

Rommet har godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. I stuen er det plass til en hyggelig sofagruppe.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, med nedfelt vask i stål. Av hvitevarer medfølger kjøleskap og komfyr.

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg. Det er varmekabler i gulvet.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

4.Etasje - Bad - 2.6m² - Overflater vegger og himling

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon.

Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

4.Etasje - Bad - 2.6m² - Overflater Gulv

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak: Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte

områder hvor svikt ofte oppstår først.

4.Etasje - Bad - 2.6m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

4.Etasje - Bad - 2.6m² - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4.Etasje - Stue/kjøkken - 14.4m² - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TGIU

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Ingen forhold er gitt TG3.

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 ikke inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger ikke parkering. Parkering i offentlig gate etter områdets bestemmelser. Det er mulighet for å leie parkeringsplass både i felles garasjeanlegg og ved innkjøringen til garasjen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 81700421

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 radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Ellers elektrisk oppvarming i leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

16 829 (Andel av fellesgjeld)

2 006 829 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

50 150 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

51 540 (Omkostninger totalt)

63 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 058 369 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 070 269 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 073 069 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 541 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 1 263,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Beløpet er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 441 402 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 765 607 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

184/20720

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader faktureres hvert kvartal med kr 7588,-.

Strøm i ganger og fellesarealer, vask av ganger, nedbetaling lån, vaktmester, regnskap og revisor, generelt vedlikehold bygg + strøm til varmtvann og bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 529

Andel Fellesgjeld

Kr 16 829

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 11 392

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Michael Krohns Gate 8

Organisasjonsnummer

990 632 162

Om sameiet

Sameiet Michael Krohns gate 8 består av 69 leiligheter/eierseksjoner og 4 næringsseksjoner/eierseksjoner samt fellesareal i Bergen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Annuitetslån i HandelsBanken, rest ån per 31.12.2025 er kr: 1 878 820.-

Gjeldsbrevlån: 25 år (22,5 år igjen)

6,95% flytende rente (effektiv rente 7,16%).

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Hentet fra årsregnskap 2025:

Driftsinntekter: 2 696 783,-

Driftskostnader: 2 362 927,-

Årsresultatet var positivt med kr 242 060,-.

I følge forretningsfører er det ikke planlagt økninger i felleskostnad i nærmeste fremtid.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre naboer.

Forretningsfører

Forretningsfører

JDK Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 111, seksjonsnummer 37 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/158/111/37:

06.10.1856 - Dokumentnr: 900020 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver S. Solheimsgt. 9

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1857 - Dokumentnr: 911753 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver bnr. 318 c, e, senere gnr. 5 bnr. 3, nå

Damsgårdsveien 22

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1862 - Dokumentnr: 900036 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver Damsgårdsveien nr. 14.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1867 - Dokumentnr: 900077 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1870 - Dokumentnr: 900056 - Utskifting

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1870 - Dokumentnr: 900057 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver gnr. 5 bnr. 5.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1875 - Dokumentnr: 900042 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1875 - Dokumentnr: 900041 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1879 - Dokumentnr: 900090 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1879 - Dokumentnr: 900091 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1895 - Dokumentnr: 901060 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver gnr. 5 bnr. 7
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1896 - Dokumentnr: 900225 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver gnr. 6 bnr. 2. Vikens gate 5.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1896 - Dokumentnr: 900226 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver gnr. 6 bnr. 16.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1902 - Dokumentnr: 904837 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1915 - Dokumentnr: 903807 - Bestemmelse om bebyggelse
Plikt til å fjerne et skur på bygningsrådets forlangende.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1918 - Dokumentnr: 900931 - Bestemmelse om kloakkledn
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1920 - Dokumentnr: 911682 - Bestemmelse om bebyggelse
Plikt til å fjerne hovedbarakk på bygningsrådets forlangende
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1920 - Dokumentnr: 911683 - Bestemmelse om kloakkledn
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1936 - Dokumentnr: 8363 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Bøhmergaten 38.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1945 - Dokumentnr: 1628 - Erklæring/avtale
Vedtatte vilkår for anbringelse av sandfangstkom.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1994 - Dokumentnr: 21619 - Bruksrett
for VIKEN EIENDOM AS til 1200 av 1450 tilfluktsromplasser
vederlagsfritt, mot forh.messig delt. i vedlikeh. o.l.
Varighet: for alltid.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2005 - Dokumentnr: 13843 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1856 - Dokumentnr: 900028 - Målebrev
GNR. 158, BNR. 26 ER UTSKILT FRA BL.A. D.E.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1966 - Dokumentnr: 7077 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Michael Krohnsgt. 6 a - 8 a samt Vikensgt. nr. 1 og 1 a -
nr. 3 og 5.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:111 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2005 - Dokumentnr: 13843 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510

Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 23
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 38

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 44
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 45
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510

Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 184/14510

26.03.2007 - Dokumentnr: 286329 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Ending av formål/brøk:
Snr: 37
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 184/15060

19.11.2013 - Dokumentnr: 1003887 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 66
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 900/20720
Snr: 67
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 540/20720
Snr: 68
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 900/20720
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 860/20720

Snr: 70

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 860/20720

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 37

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 184/20720

01.01.2020 - Dokumentnr: 578393 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:111 Snr:37

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.04.1966. Denne gjelder et 5 etasjes nybygg i betong.

Det foreligger ferdigattest for:

- Endring boligbygg datert 20.08.1999.
- Endring boligbygg datert 26.08.1999.
- Bruksendring forsamlingslokale datert 30.10.2002.
- Ombygging kontor-/administrasjonsbygg datert 27.10.2003.
- Bruksendring kontor-/administrasjonsbygg datert 25.09.2006.
- Bruksendring butikk datert 29.07.2013.
- Påbygg blokk/bygård/terrassehus datert 07.05.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.04.1966.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 11000000

Plannavn: ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8 A

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 97,1%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan(er)

PlanID: 17330000

Plannavn: ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan

Arealformål: 132 - kontor

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

15690002 – 31 – ÅRSTAD. GNR 158 BNR 26 OG 840, SOLHEIMSVIKEN

NÆRINGSPARK OMRÅDE N5 – 3 – 200605504

15690001 – 31 – ÅRSTAD. GNR 158 BNR 26, SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK – 3 –
200101887

64300000 – 35 – ÅRSTAD. GNR 158 BNR 30 MFL., SOLHEIMSGATEN 23 – 3 –
201330105

15690000 – 30 – ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL., SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK –
3 – 199614670

4840002 – 31 – ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, REGULERINGSENDRING FELT C 3 –
3

4840000 – 30 – ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR – 3

4845300 – 32 – ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR – 3

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom: 158/220

Saksnr: 202223088

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.

Det pågår nå et stort samarbeidsprosjekt mellom Bergen Vann, Bymiljøetaten og BKK på Løvstakksiden. Prosjektet innebærer separering av avløpsledninger, etablering av nye vannledninger, opprusting av gater samt innføring av blågrønne løsninger. Arbeidet startet opp i mars 2025, og hele området er planlagt ferdigstilt i løpet av andre halvdel av 2028.

Anleggsarbeidene gjennomføres trinnvis, der én fase fullføres før neste igangsettes. I prosjektperioden må nye eiere være forberedt på perioder med økt støy, mer trafikk, stengte veier og omkjøringer. Når prosjektet er ferdig, vil opprustingen av gater, snarveier og parkdrag gi området et betydelig løft. Det vil bidra til tryggere forhold for gående og syklende, bedre trafikkflyt, lettere tilkomst for drift- og utrykningskjøretøy – og ikke minst gjøre området mer attraktivt å oppholde seg i.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut iht. sameiets vedtekter.

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

Styret og forretningsfører skal varsles dersom korttidsutleie finner sted og på forespørsel skal utleier til enhver tid kunne dokumentere overfor styret at reglene for korttidsutleie overholdes.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt vederlag kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

10 000 Kommunale opplysninger

20 000 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

15 000 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

8 000 Eierskiftegebyr + megleropplysninger

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 000 Utlegg fotograf
5 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker





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

Salgsoppgavedato

21.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Michael Krohns gate 8 , 5057 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 158, bnr. 111, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 21285-1225

Eiendomsverdi ref nr: WJ1752

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2.6m²

Bad med ukjent alder på overflater.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Dusjsone er høyeste punkt på bad.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra alkove. RH i veggen ble målt til 44.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44.8% ved en temperatur på 17.1 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra sentralanlegg.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

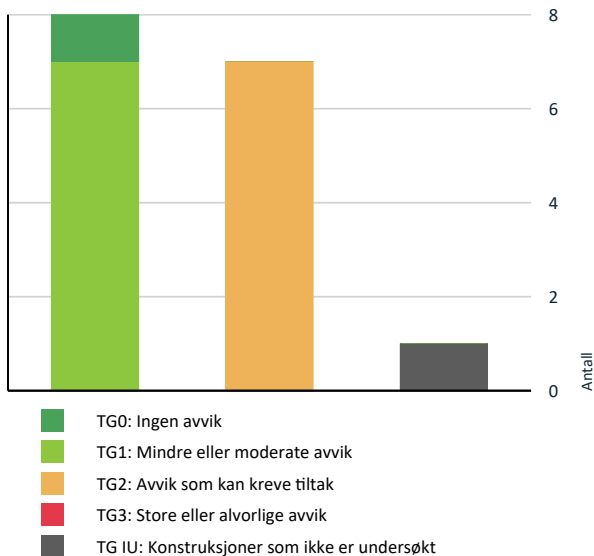
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Kommunal informasjon som tegninger og andre byggesaks dokumenter er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.6m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.6m² > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken - 14.4m² > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

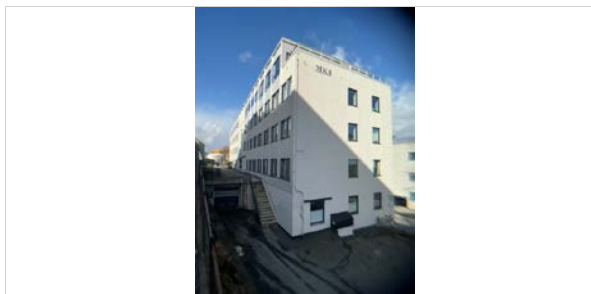
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.6m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 4.Etasje > Bad - 2.6m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1965

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner og utvendig fasade vedlikeholdes av sameiet.

UTVENDIG

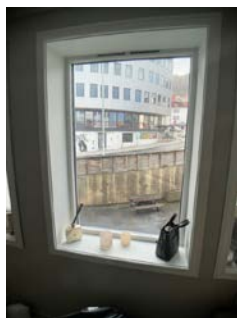
TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

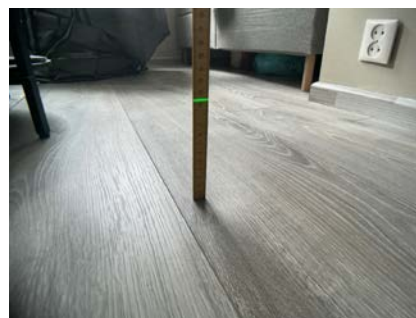
Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD - 2.6M2

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder på overflater.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Dusjone er høyeste punkt på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene nærmer seg forventet levetid og tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon



4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg.

4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4.ETASJE > BAD - 2.6M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra alkove. RH i veggene ble målt til 44.8%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 44.8% ved en temperatur på 17.1 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 14.4M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er kjøleskap og komfyr.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 14.4M2

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med omluft.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra sentralanlegg.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabiliter (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er 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.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

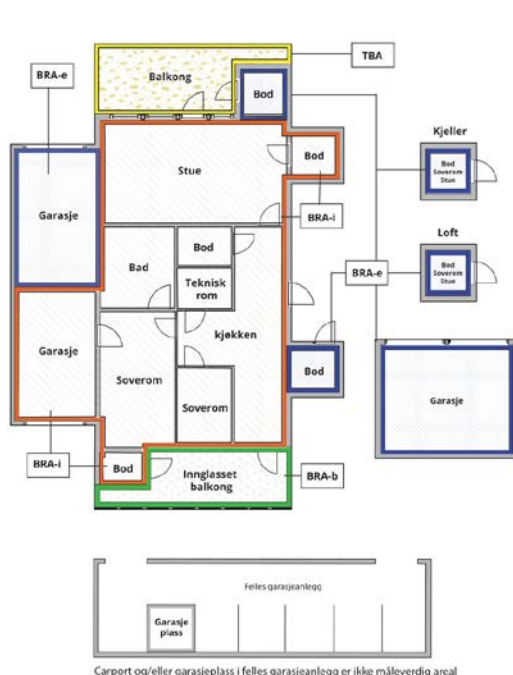
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	21			21	
2.Etasje		6		6	
SUM	21	6			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré - 3.1m ² , bad - 2.6m ² , stue/kjøkken - 14.4m ²		
2.Etasje		Bod - 6.2m ²	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og andre byggesaks dokumenter er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	111		37	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Michael Krohns gate 8

Hjemmelshaver

Line Åsne Wessel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Michael Krohns gate 8 ligger sentralt til i et etablert område ved Damsgård i Bergen, med kort avstand til Solheimsviken og sentrum. Området er preget av en kombinasjon av bolig- og næringsbebyggelse, og har en tydelig urban karakter.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport. Området rundt Solheimsviken og Danmarks plass byr på et bredt utvalg av handel, serveringssteder og arbeidsplasser. Gode gang og sykkelforbindelser gir enkel tilgang til Bergen sentrum.

Eiendommen ligger i nærheten av opparbeidede gangarealer langs Damsgårdssundet. Beliggenheten gir en sentral og praktisk hverdag med kort vei til både byfunksjoner og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	27.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Åsne Wessel Line

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Michael Krohns Gate 8

5057 Bergen

4601-158/111/0/37



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Noe lekkasjer mellom øvre plass og garasje/bodområde.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Har vært skjeggkre i noen av de andre enheten i 2022. Alle boenhetene og fellesarealene ble fjernet av skadedyrfirma i 2022, og har ikke vært påvist siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Ble lagt ut forgiftet åte langs gulvlistene. Har ikke vært påvist noe skjevverk siden det.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Kjøkkenviften er ikke tilkoblet utluft. Så den har ingen funksjon. Det må evt. settes inn et kullfilter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

rapporter etter tidligere salg

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Ja**

Sameiet er involvert i en pågående sak knyttet til manglende fysisk oppdeling av en bod i henhold til seksjonerings tegninger. Det er fremmet krav via advokat om gjenoppretting, og det er varslet mulige rettslige skritt. Styret har bestridt ansvar og saken er til behandling.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er ikke vedtatt konkrete økninger, men styret opplyser om flere planlagte og nødvendige vedlikeholdstiltak på kort og mellomlang sikt.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasje i sameiet. Noe vanninntrengning i garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Kjøkkenviften fungerer ikke, som beskrevet tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

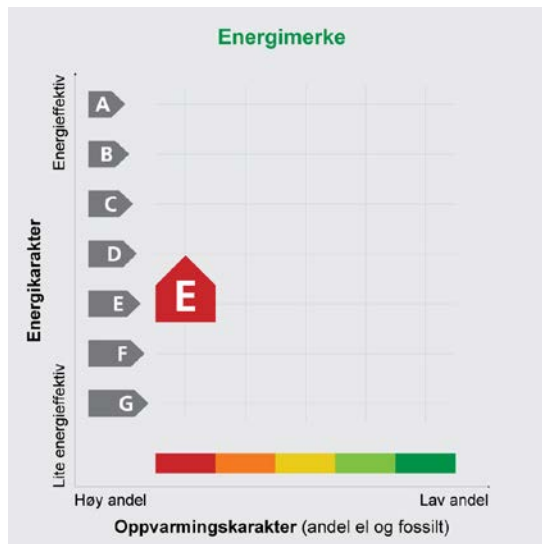
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Michael Krohns gate 8
Postnr	5057
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	111
Seksjonsnr.	37
Festenr.	
Bygn. nr.	139213092
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1283257
Dato	23.06.2021



Innmeldt av Johannes Grimstad Karlsen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



VEDTEKTER FOR EIRSEKSJONSAMEIET MICHAEL KROHNSGATE 8

GNR. 158, BNR. 111 I BERGEN KOMMUNE

Endringer fra vedtekter fra 2013 vedtatt på årsmøte 13. mai 2025.

§ 1 FORMÅL.

Vedtatt endret til:

Sameiet Michael Krohns gate 8 er et Eierseksjonssameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser i sameiet. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameierne og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER.

Vedtatt endret til:

Sameiet Michael Krohns gate 8 består av 69 leiligheter/eierseksjoner og 4 næringsseksjoner/eierseksjoner samt fellesareal i Bergen. Leilighetenes seksjoner er nummerert 2-70 og Næringsseksjonene er nummerert 1, 71, 72 og 73. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD.

- § 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.
- § 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
- § 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.
- § 3.4 Leiligheter som får tildelt Handicap p-plass må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass. Rullestolbrukere skal prioriteres for disse plassene, og styret står for fordeling av plassene.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET.

- § 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst $\frac{3}{4}$ flertall blant det samlede antall sameieandeler.
- § 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.
- § 4.3 *Vedtatt utgå da dette ivaretas iht. gjeldende lov*
- § 4.4 Det bør senere etableres en overordnet huseierforening for de enkelte sameier innenfor reguleringsplanen når området er utbygd.

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE.

§ 5.1 Vedtatt endret til:

Det avholdes årsmøte hvert år og ekstraordinære årsmøter iht. gjeldende lov.

§ 5.2 Vedtatt utgå da dette ivaretas iht. gjeldende lov

§ 5.3 Vedtatt endret til:

På årsmøtet har hver sameier for leilighetene en stemme hver og sameierne for Næringsseksjonene har samlet en stemme i fellesskap. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 5.4 Vedtatt endret til:

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall.

§ 5.5 Vedtatt endret til:

Styret velges av årsmøtet etter innstilling fra valgkomite eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 5.6 Vedtatt utgå da dette ivaretas iht. gjeldende lov

§ 6 STYRET.

§ 6.1 Vedtatt endret til:

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøte et styre med en leder og ytterligere minimum 2 styremedlemmer samt eventuelle varamedlemmer og eventuell valgkomite. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak. Den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 6.4 Styrets medlemmer velges for to år om gangen. Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

§ 6.5 Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 6.6 Vedtatt endret til:

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift og vedlikehold.

§ 6.7 Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 6.8 Vedtatt endret til:

Styret kan ansette regnskapsfører og annet personell for å ivareta drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 7 FELLESUTGIFTER.

- § 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet - til dekning av disse utgifter.
- § 7.2 Vedtatt endret til:
Ekstraordinære utgifter som påløper kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet utlignes etter samme fordelingsnøkkel som det ordinære månedsbeløp.
- § 7.3 Unnlattelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.
- § 7.4 Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer. Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

§ 8 DISPOSISJONSRETT.

- § 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- § 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.
- § 8.3 Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.
- § 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- § 8.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.
- § 8.6 Spesielt brann eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
- § 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD.

§ 9.1

Vedtatt endret til:

Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av seksjonen, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser. Seksjonseierne har videre det fulle og hele ansvar for drift, vedlikehold og eventuelt fjerning av private innretninger/anlegg som er montert i fellesarealene. Dette gjelder også nødvendig vedlikehold disse medfører behov for på fellesarealer samt reetablering av fellesarealer til opprinnelig stand ved endring, riving ol. Næringsseksjonene har i tillegg særskilt ansvar for vedlikehold og eventuelt utskifting av innvendige skillevegger ol. mellom næringsseksjonene.

§ 9.2

Vedtatt endret til:

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr herunder trappeganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørjes og bekostes av sameiet iht. til den gjeldende fordelingsnøkkel. Ytre vedlikehold på eventuelt egne anlegg/innretninger tilhørende egen seksjon påligger den enkelte seksjonseier (ref. §9.1). Eier av Næringsseksjonene har videre det fulle vedlikeholdsansvar også for det ytre vedlikehold av ytterdører og porter med tilhørende automatikk, lås og beslag mm. samt ansvar for selv å forstå og bekoste nødvendig utskifting av disse.

§ 9.3

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 9.4

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 10 MISLIGHOLD.

§ 10.1

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

§ 10.2

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 10.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annen tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 10.1 om salg.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE.

- § 11.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves $\frac{3}{4}$ flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.
- § 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver lånegivers skriftlige samtykke.
- §11.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 REGISTRERING AV SAMEIER I FORETAKSREGISTERET.

- § 12.1 Et sameie med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Samtidig med registrering av sameiet registreres vedtektene.

§ 13. LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

- § 13.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eiersseksjoner's (23. mai 1997 nr. 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.
- § 13.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

HUSORDENSREGLER I EIERSEKSJONSSAMEIET MICHAEL KROHNS GATE 8

Vedtatt på årsmøte juni 2023

1.

Husordensreglene er en presisering og utfyllende bestemmelser av regler i gjeldende lovgivning og Sameiets vedtekter. Brudd på reglene anses som mislighold av sameieforholdet og vurderes av styret opp mot konsekvensene angitt i sameiets vedtekter og gjeldende lov. Seksjonseier plikter å forvise seg om at leietakere og besøkende er kjent med og har forstått gjeldende regelverk.

Aktivitet som er ulovlig iht. norsk lov, herunder ulovlig- omsetning, oppbevaring eller bruk av ulovlige rusmidler er å anse som brudd på husordensreglene.

Gjentatte overtredelser av husordensregler kan rapporteres skriftlig til styret, men gjøres hovedsakelig først etter at dialog direkte mellom partene event. ikke har ført fram.

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall så fremt det ved lov eller vedtekter ikke kreves annet flertall.

2.

Porter, ytterdører til bygget og dører til garasje og bodområdene skal være lukket/låst.

Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for merking av postkasse og bod.

Gjeldende lov og kommunale vedtekter gjelder mhp. støy og annen sjenerende atferd. I sameiet skal det være alminnelig nattero tidsrommet kl. 23:00 til 06:00 og maskiner på vaskerommet skal ikke være i drift i tidsrommet kl.22.00 til 08.00.

3.

Generelt gjelder røykeforbud både innendørs og utendørs på Sameiets eiendom.

Av både trivsels- og sikkerhetsgrunner må fellesarealene både innvendig og utvendig holdes fri for eiendeler og avfall samt være åpne for fri ferdsel. Midlertidig nødvendig hensetting av bygningsmaterialer, verktøy ol. i fellesarealene skal begrenses til et absolutt minimum og være av så kort varighet som praktisk mulig. Nødvendig midlertidig lagring av bygningsmaterialer, bygningsavfall, møbler ol. på utendørs fellesområde skal utføres profesjonelt, samt begrenses til det som er praktisk mulig.

Avfallsbeholdere er kun beregnet for husholdningsavfall. Se kommunens retningslinjer for kildesortering.

Kostnad som påløper ved ekstra behov for rydding, rengjøring, reparasjoner, inspeksjoner eller ekstra oppfølging av seksjon belastes eier av seksjon som er årsak til hendelsen. Styret kan uten varsel rekvirere dette arbeidet.

4.

Kostnad med utrykning av Vekter belastes eier av seksjon som er grunnlag for varselet. Ved "falsk alarm" belastes kostnaden for utrykning eier av seksjonen hvor varsel kommer fra.

Ved brannalarm er seksjonen hvor alarmen er utløst ansvarlig for å tilbake stille alarmsentralen og kontakte Vaktelskap dersom falsk alarm. Utløst takluke/røykluke i topp trapperom må også tilbake stilles. Dersom dette ikke blir gjort, belastes kostnaden for utrykning eier av seksjonen som er årsak til hendelsen. Se oppslag ved sentral/branntavle mhp. betjening.

5.

Event. parkering av barnevogner generelt og kortvarig sykkelparkering fra f.eks besøkende ute gjøres mest mulig skånsomt for øvrige beboere. Se ellers egne regler for parkering.

6.

Korttidsutleie er tillatt iht. bestemmelse i lov om Eierseksjoner, dvs. inntil 90 dager i året. Styret og forretningsfører skal varsles dersom korttidsutleie finner sted og på forespørsel skal utleier til enhver tid kunne dokumentere overfor styret at reglene for korttidsutleie overholdes. Videre skal seksjonseier på forespørsel fra styret eller forretningsfører oppgi kontaktinformasjon til leietaker.

7.

Dersom det oppdages feil og mangler på fellesarealer eller fellesanlegg varsles Styret om dette. Samme gjelder dersom det oppdages skadedyr, oppblomstring av insekter eller annet "utøy". Akutthendelser varsles i tillegg vaktmester/vakttelefon.

Hver sameier plikter å utføre tilsyn og vedlikehold og utføre reparasjoner innen nødvendig tid av sin seksjon slik at større skader unngås. Skader som kan ha innvirkning på andre varsles Vaktmester og Styret. Her nevnes særskilt følgende punkt:

- Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde avløp og sluker både innendørs og utendørs åpne og sørge for snørydding på terrasser for å hindre vanninntrengning i bygg.
- Ventilert for ventilasjon skal ikke tildekkes eller luftstrøm blokkeres og filter skal rengjøres/byttes. Leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet.
- Kjøkkenavtrekk tillates ikke tilkoblet felles kanalnett for ventilasjon og de som ikke har direkte avkast til det fri skal utstyres med effektivt kullfilter (kullfilter) som skiftes/vedlikeholdes etter behov.
- Den enkelte Sameier plikter å gi tilgang til leiligheten for servicepersonell, vaktelskap, håndverkere ol. etter behov. Styret event. vaktmester vil forsøke å varsle besøk i forkant i via den kanal som Styret anses som egnet. Vaktelskap og Vaktmester har tilkomst via "vaktmesternøkkel". De seksjonseiere som i egen regi har byttet lås er selv ansvarlig for å sørge for innlåsing.

Ved skade på bygget som dekkes av sameiets forsikringsselskap som medfører egenandel, vil styret ta en vurdering om egenandelen skal viderefaktureres eier av den/de seksjonene som er skyld i skaden. Samme gjelder ved event. regresskrav fra forsikringsselskapet og/eller kostnader ved reparasjon som ikke dekkes av forsikringen.

PARKERINGSREGLER MICHAEL KROHNS GATE 8

Gjelder fra 1. april 2024 og inntil videre

GENERELT

Driften av parkeringsplassen blir utført av eksternt firma, og det gjøres oppmerksom på at privatrettslige regler gjelder mhp. illeggelse av gebyr, borttauing ol. ved feilparkering. Priser for parkering besluttet av styret, event. årsmøte. Mopeder og motorsykler med 2 hjul behandles inntil videre som sykler (se avsnitt under). Byggdrifters biler kan parkere gratis på ledige plasser. Samme gjelder servicebiler ol. som trengs for arbeid i/på fellesarealene.

GJESTEPARKERING/BESØKSPARKERING

Parkeringsplass i området ved innkjørsel i nordvest (øvre plass) kan benyttes som besøkparkering mot betaling iht. til enhver tid gjeldende satser. Her kan alle nummererte plasser benyttes bortsett fra plass nr. 4 som pr. tiden er utleid på langtidskontrakt. Se oppslag på parkeringsplass for registrering og betaling.

Ellers henvises besøkparkering til gateparkering iht. gjeldende kommunale bestemmelser og de ulike parkeringsplasser/parkeringshus i området.

LEIE AV PARKERINGSPLASS

Parkeringsplasser kan leies av seksjonseiere inne eller ute. Leietakere til seksjonene kan i utgangspunktet ikke leie plass i egen regi, dvs. dersom leietaker ønsker parkeringsplass så skal derfor eier stå som leietaker av plassen. Bestilling av parkeringsplass skal skje til styret evet. til eksternt part som styret har delegert fullmakt til. Det inngås leieavtale mellom sameiet og leier av parkeringsplass med 1 måneds gjensidig oppsigelsesfrist.

Parkeringsplasser kan i kortere tidsrom i forbindelse med nødvendig vedlikehold benyttes av sameiet til riggplass ol. uten at leietaker kompenseres. Forlengelse av allerede inngåtte leieavtaler har førsteprioritet. Ved venteliste blir de som ikke har plass prioritert foran de som event. leier flere plasser (gjelder først fom. event leid plass nr. 3 for seksjon 1). Ved salg av seksjon kan inngått leieavtale overdras til ny eier. Event. restplasser kan leies ut til eksterne leietakere.

Leide parkeringsplasser benyttes av leietakers registrerte kjøretøy.

Ved feilparkering på din plass kan du kontakte parkeringsselskap for illeggelse av gebyr/borttauing. Dersom noen har feilparkert på din plass og du kortvarig/midlertidig må parkere annet sted gjøres dette på eget ansvar og du er selv ansvarlig for å legge lapp med forklaring og telefonnummer godt synlig i bilen.

SYKKELPARKERING, BARNEVOGNER ETC

Sykkelparkering henvises til sykkelstativer i garasje og event. sykkelstativ andre steder på fellesarealene. Midlertidig kortvarig plassering av sykler, barnevogner etc. er tillatt på fellesområde så fremt det ikke er til hinder for andre, men vis hensyn. Parkeringsplasser skal ikke benyttes til dette.

Referat fra årsmøte MK8, 13.05.25

Tidspunkt: kl. 17:30

Sted: Gjennomført digitalt på Teams

1. Konstituering

Følgende deltakere og fullmakter ble registrert

- 601, Monika Holmen
- 407, Terje Næss
- 415, Tor Jacoben

Ingen leverte fullmakt, og det er total 3 stemmer. **Enstemmig akseptert**

Innkalling og agenda: **Merknad: Vedleggslisten i innkalling angir «Årsberetning 2023» og «Revisorberetning 2023». Riktig skal være «2024». Samme gjelder årstall angitt i pkt. 2 Enstemmig akseptert.**

Møteleder: Tor Jacobsen, **enstemmig valgt**

Referent: Tor Jacobsen, **enstemmig valgt**

Protokollunderskrivere: Deltakerne i møtet signerer, **besluttet enstemmig.**

Tellekorps: **Enstemmig besluttet ikke nødvendig med eget tellekorps**

2. Innbetalt «for mye i strøm» i 2024. **Orienteringssak**

3. Regnskap 2024 med revisorberetning. **Enstemmig vedtatt**

4. Styrtts årsmelding for 2024. **Enstemmig vedtatt.**

5. Endring av styrehonorar. **Enstemmig vedtatt økning på 15% fom 2026.**

6. Endring i sameiets vedtekter

- §7.1: Ordlyden strider med loven og ble enstemmig nedstemt. **Ikke vedtatt.**
- §6.8: Skrivefeil, «Forretningsfører» skal være «Regnskapsfører». **Enstemmig vedtatt.**
- Øvrige punkt: **Enstemmig vedtatt.**

Vedtatte endringer vedlagt protokoll. Styret sender ut komplette vedtekter så snart som mulig.

7. Valg

Samtlige styreprerentanter og vararepresentanter er på valg. Ingen forslag til kandidater fremmet og ingen har varslet at de trekker seg. Sittende styremedlemmer og varamedlemmer fortsetter til neste ordinære årsmøte.

7. Eventuelt

Vann i bodområdet mot vest ble diskutert. Det er ikke økonomisk rom for å gjøre permanente tiltak nå og i tillegg har BKK lagt en del rør på området som antas vil komme i konflikt med arbeid ute. Oppsamlingsrenner er montert og har forbedret situasjonen noe. Strakstiltak må vurderes for å samle opp mest mulig vann som drypper fra drager før det når gulv.

Elektronisk signatur:

Terje Næss

Monika Holmen

Tor Jacobsen

Forslag vedtektsendring 2025 MK8

Pga. oppdeling av Næringsseksjonen (seksjon 1) med reseksjonering fra 1 til 4 seksjoner (seksjon 1, 71, 72 og 73), vil det være behov for å justere vedtektene. Disse justeringene gjøres for å tilpasse vedtektene til avtalen med eier av Næringsseksjonene inngått i forkant av reseksjonering samt styrets og årsmøtets tidligere vedtak.

Det foretas samtidig en mindre opprydding i vedtektene der det er avdekket direkte motstrid til gjeldende ny eierseksjonslov, der gjeldende eierseksjonslov anses å ha mer hensiktsmessige bestemmelser eller der det anses nødvendig å foreta justering ut fra de siste års driftserfaring.

[Lov om eierseksjoner \(eierseksjonsloven\) - Lovdata](#)

Vedtektenes paragrafer som foreslås endret/fjernet er tilføyet en veiledende tekst i kursiv skrift i et forsøk på å forklare endringen. Dette fraskriver ikke den enkelte sameiers eget ansvar i egen regi å kontrollere endringene som foreslås. Veiledende tekst vil ikke bli tilført ny vedtektstekst.

§1 FORMÅL endres til:

§1

(Mindre justering av teksten; Boligsameie endret til Eierseksjonssameie for å presisere at bygget ikke inneholder kun boliger)

Sameiet Michael Krohns gate 8 er et Eierseksjonssameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser i sameiet. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameierne og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§2 EIERANDELER endres til:

§2

(Endret grunnet reseksjonering av Næringsseksjonen)

Sameiet Michael Krohns gate 8 består av 69 leiligheter/eierseksjoner og 4 næringsseksjoner/eierseksjoner samt fellesareal i Bergen. Leilighetenes seksjoner er nummerert 2-70 og Næringsseksjonene er nummerert 1, 71, 72 og 73. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET deler endres til:

§4.3.

(Se eierseksjonsloven §20, 21).

Fjernet fra vedtektene da bestemmelsen ivaretas av gjeldende lov.

§5 ÅRSMØTE deler endres til:

§5.1

(Se eierseksjonslovens §40-43).

Det avholdes årsmøte hvert år og ekstraordinære årsmøter iht. gjeldende lov.

§5.2

(Se eierseksjonsloven §44-45 og §55).

Fjernet fra vedtektene da bestemmelsen ivaretas av gjeldende lov.

§5.3

(Endret for tilpasning til avtale vedr. reseksjonering av Næringsseksjonen)

På årsmøtet har hver sameier for Leilighetene en stemme hver og sameierne for Næringsseksjonene har samlet en stemme i fellesskap. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§5.4

(Bestemmelsene om 2/3 vedtak på saker av «økonomisk art» fjernet da dette kan komme i strid med overordnede krav om f.eks. styrets vedlikeholdsplikt, krav til å kreve inn til enhver tid tilstrekkelige midler til å drifte sameiet mm.)

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall.

§5.5

(Bestemmelsen om at styremedlemmer må være sameiere fjernet fra vedtektene)

Styret velges av årsmøtet etter innstilling fra valgkomite eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§5.6

(Se §6.1 vedr. Styrets sammensetning og eierseksjonslovens 44 og 45 vedr. Saker som skal og kan behandles å årsmøtet og §53 for protokollføring).

Fjernet fra vedtektene da dette ivaretas av øvrige bestemmelser og gjeldende lov.

§6 STYRET deler endres til:

§6.1

(Endret antall styremedlemmer iht. minimumskrav i gjeldende lov, se eierseksjonsloven §54)

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøte et styre med en leder og ytterligere minimum 2 styremedlemmer samt eventuelle varamedlemmer og eventuell valgkomite. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak. Den nye lederen skal fungere frem til ordinære årsmøte.

§6.6

(Fjernet tekst som kan tolkes at styret er begrenset av et vedtatt budsjett i påkrevd vedlikeholdsarbeid, noe som strider mot overordnede krav om f.eks. i til en hver tid sørge for tilstrekkelig innbetaling for forsvarlig drift av sameiet)

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift og vedlikehold.

§6.8

(Fjernet tekst som kan tolkes at budsjett/årsmøtevedtak setter begrensninger som hindrer påkrevd drift og vedlikehold)

Styret kan ansette forningsfører og annet personell for å ivareta drift og vedlikehold av eiendommen.

Skrivefeil. riktig skal være "regnskapsfører". Forretningsfører må på lik linje med revisor velges av årsmåte iht. lov.

§7 FELLESGIFTER deler endres til:

§7.1

(Tilføyet tekst for å påpeke at skjevfordeling av kostnader forekommer, f.eks. at strømutfgifter til varmtvann belastes kun hybler. Fjernet tekst om at forskuddsbeløpet skal fastsettes av årsmøtet da dette strider mot andre bestemmelser om forsvarlig drift mm.)

Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av

Formuleringen strider med loven og ble ikke vedtatt

~~seksjoneringen + andel fellesarealer. Event. kostnader som direkte er relatert til enkelte seksjon/type seksjon bekostes av disse etter gjeldende fordelingsnøkkel. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales inn et månedlig forskuddsbeløp.~~

§7.2

(Fjernet tekst som kan tolkes som en begrensning i styrets plikt til å holde forsvarlig drift i sameiet)

Ekstraordinære utgifter som påløper kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet utlignes etter samme fordelingsnøkkel som det ordinære månedsbeløp.

§9 VEDLIKEHOLD deler endres til:

§9.1

(Presisert næringsseksjonenes særskilte vedlikeholdsplikt, ref. Avtale inngått ved reseksjonering. Presisert også at event. private innretninger på/i fellesarealene er den enkeltes ansvar).

Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av seksjonen, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser. Seksjonseierne har videre det fulle og hele ansvar for drift, vedlikehold og event. fjerning av private innretninger/anlegg som er montert i fellesarealene. Dette gjelder også nødvendig vedlikehold disse medfører behov for på fellesarealer samt reetabling av fellesarealer til opprinnelig stand ved endring, riving ol. Næringsseksjonene har i tillegg særskilt ansvar for vedlikehold og event. utskifting av innvendige skillevegger ol. mellom næringsseksjonene.

§9.2

(Presisert næringsseksjonenes særskilte vedlikeholdsplikt, ref. Avtale inngått ved reseksjonering samt den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt på egne utvendige anlegg).

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr herunder trappeganger, fasader og tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet iht. til den gjeldende fordelingsnøkkel. Ytre vedlikehold på event. egne anlegg/innretninger tilhørende egen seksjon påligger den enkelte seksjonseier (ref. §9.1). Eier av Næringsseksjonene har videre det fulle vedlikeholdsansvar også for det ytre vedlikehold av ytterdører og porter med tilhørende automatikk, lås og beslag mm. samt ansvar for selv å forstå og bekoste nødvendig utskifting av disse.

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."

HOLMEN, MONIKA

Styremedlem

På vegne av: MK8

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1951597

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-05-19 07:53:22 UTC



Jacobsen, Tor

Styreleder

På vegne av: Styret MK8

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3520111

IP: 195.93.xxx.xxx

2025-05-19 14:40:20 UTC



Næss, Terje

Styremedlem

På vegne av: MK8

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1293906

IP: 84.49.xxx.xxx

2025-05-20 14:30:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C4G0A-XQEG-V35T2-ZBE5U-3CISQ-IRZBL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 signatørens 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.

Nabolagsprofil

Michael Krohns gate 8 - Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Solheimsviken Linje 13, 20, 85	1 min 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 1.9 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	6 min 0.4 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	10 min 0.8 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	6 min 2.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	6 min 0.5 km
St. Paul gymnas 270 elever	12 min 1 km



Opplevd trygghet

Trygt 64/100



Kvalitet på skolene

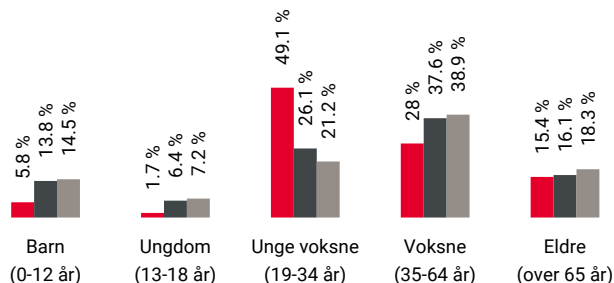
Bra 56/100



Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solheimsviken	1 438	1 009
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	8 min 0.7 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km




Dagligvare

Kiwi Bøhmergaten PostNord	3 min 0.2 km
Coop Extra Danmarks plass Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km





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

Primære transportmidler









-  1. Bybane
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

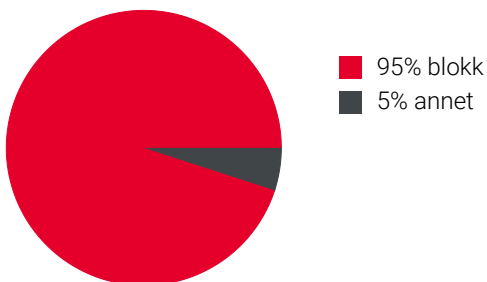
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

-  Solheimsgaten ballplass 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Ny Krohnborg skole 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  NEXT Danmarks plass 3 min 
-  Sporty Bergen 4 min 

Boligmasse




«Alt du trenger er bare en kort gåtur unna.»

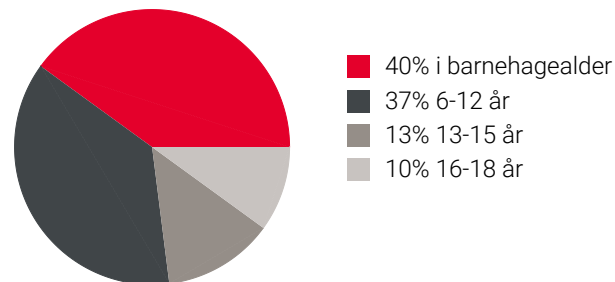
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 22 min 
-  Vitusapotek Bien Bergen 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

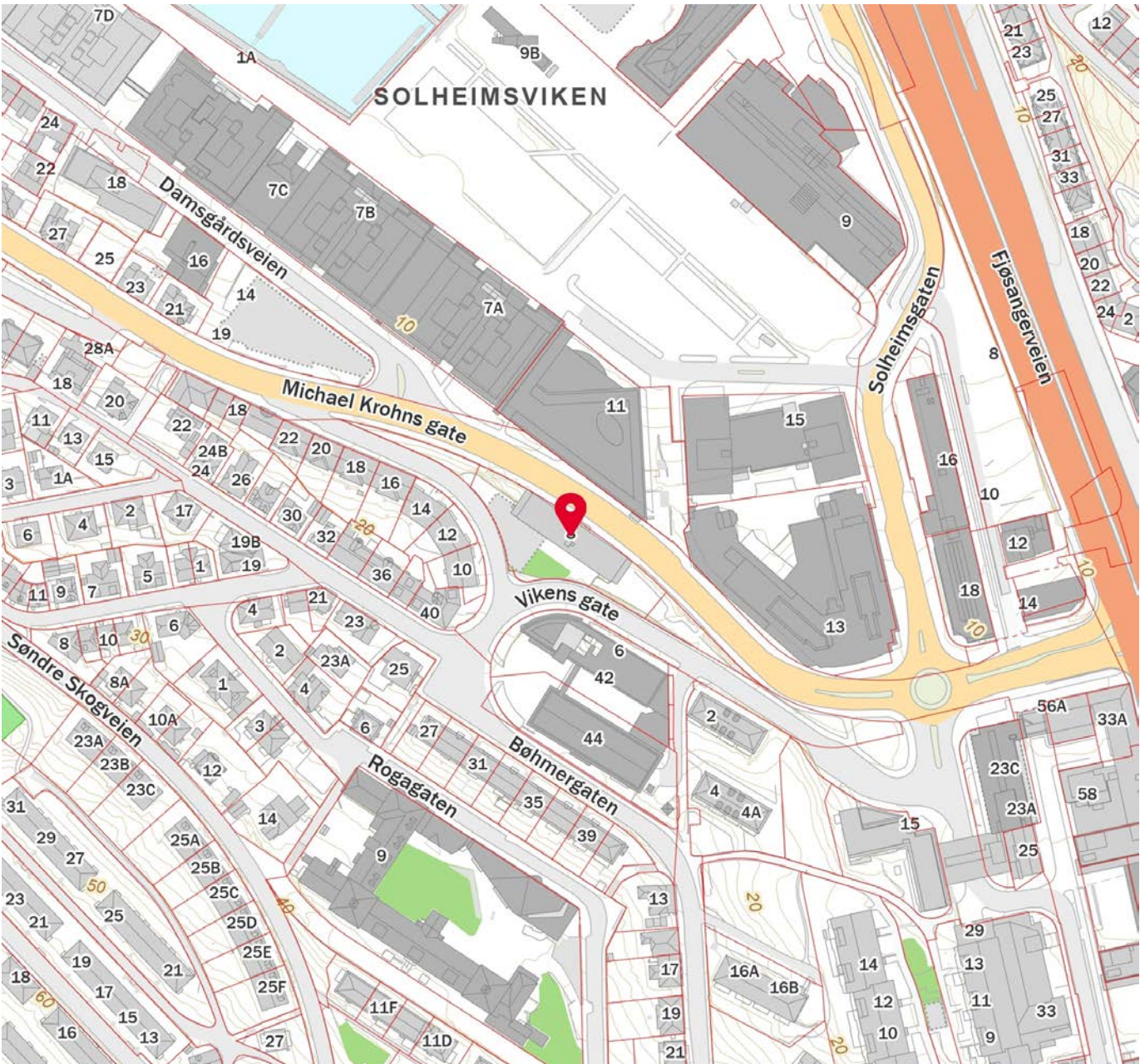
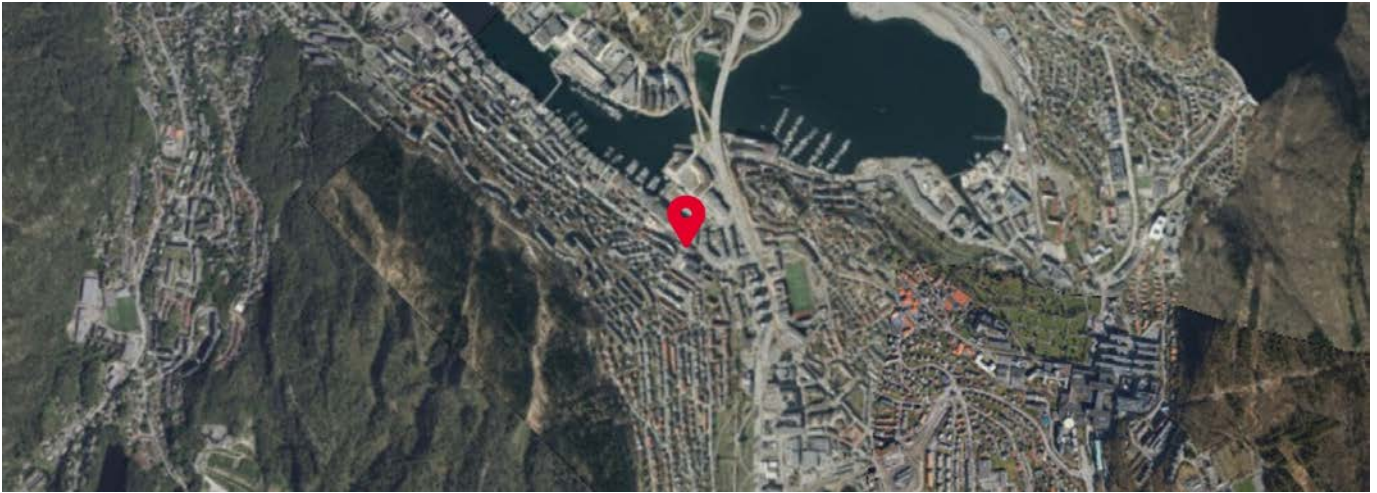


0% 62%

-  Solheimsviken
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 8
5057 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Emil Hauger**Telefon:** 938 15 136
E-post: emil.hauger@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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