PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

DAMSGÅRDSVEIEN 42

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon om fasaderehabilitering

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Damsgårdsveien 42
5058 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2017
Hovedbygg BRA:	81 m^2
Hovedbygg BRA-i:	81 m^2
Sum alle bygg BRA:	86 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	81 m^2
Rapportdato:	14.4.2026 (Gyldig til 14.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	3	0	2

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Damsgårdsveien 42
5058 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41778

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG 2 settes pga manglende merking av rørkursene i fordelerskapet.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 settes pga slitasje.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga manglende drensåpning til sisterne.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU settes pga felles varmtvann i bygget.
Våtrom: Bad - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.4.2026	**14.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Egil Gjeraker Timberlid**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Svanhild Timberlid Gjeraker**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Damsgårdsveien 42, 5058 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**158**	Bruksnr:	**66**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**96**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2017**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater og pusset og malt fasade.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser i entré og på bad, ellers 3-stavs parkett.
Vegger: Fliser på bad, eller malte overflater.
Tak: systemkontroll i bod, stålplater på bad, ellers malte overflater.

OPPVARMING:
Konvektor i gang og vannbåren gulvvarme på bad

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles parkeringsheis med lader til elbil.

(Maks vekt 2000kg)
(Maks lengde, bredde og høyde: 500cm, 190cm og 200cm)

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	81	81	0	0	11
Ekstern bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**86**	**81**	**5**	**0**	**11**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**81**	**81** Romfordeling: Entré (6,9m2). Gang (6,6m2). Soverom 1 (15,3m2). Soverom 2 (7,3m2). Bad (4,2m2). Stue/kjøkken (34,7m2). Bod (2,9m2). Takhøyde i stue målt til 2,52m.	**0**	**0**	**11**
Totalt m²	**81**	**81**	**0**	**0**	**11**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod (5,4m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Balkong med utgang fra stue på ca 11,4m2.
Rekkverk med glass og dekket bekledd med terrassebord i trevirke.

Dekket er ikke kontrollerbart grunnet terrassebord.

Det registreres noe værslitte overflate på terrassebord.
Ellers ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-43. vindu og balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran i fordelerskap.

Det bemerkes at vannrør i fordelerskapet ikke er merket med hvor vannrør leder.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes pga manglende merking av rørkursene i fordelerskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rørkursene i fordelerskapet bør merkes med hvor vannrør leder.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i bod inneholder:
- Hovedbryter.
- Overspenningsvern.
- 10 kurser.

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

Det er fremvist samsvarserklæring fra byggeår, datert 31.05.2017 (Bergen Elteknikk AS).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Konvektor i gang og vannbåren gulvvarme på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Konvektor i gang og vannbåren gulvvarme på bad.
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Det er felles varmtvann i bygget.

TG-IU settes pga felles varmtvann i bygget.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Rens av anlegget i 2024.

Når var siste service på anlegget?

Rens av anlegget høst 2024, filter skiftet jevnlig.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Anlegget virker å fungere som tiltenkt.
Det anbefales å etablere avtrekk i bod.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er 29mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er målt 14mm fall 80cm fra sluk.

Det registreres hakk/skade i overflate på flis ved dør.
Det er mindre riss/sprekker i enkelte flisefuger og noe nedslitte fuger i dusjsone.
Det er noe misfarging av fuger i dusjsone.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Det anbefales utbedringer av ovennevnt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører.
- Vegghengt toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 settes pga manglende drensåpning til sisterne.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremvist FDV-dokumnetasjon fra leverandør av baderomskabin.

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260205
Addresse	Damsgårdsveien 42		
Postnr.	5058	Sted	BERGEN
Selgers navn	Egil Gjeraker Timberlid		
Selgers navn	Svanhild Timberlid Gjeraker		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet dusjdører

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Kim Andre Stokke rørlegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt tettesjikt, silikon

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Iht sameiets sider gjennomførte BKK el-tilsyn vinter/vår i alle leiligheter i sameiet. Dette er før nåværende eier overtok og vi har ikke dokumentasjon på dette.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ventilasjonsrens januar 2024, utført av Andersen Ventilasjonsrens AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Mail med bilde av renset ventilasjonsanlegg. Kan sendes om ønskelig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Parkeringsplattformer skiftet september 2025. Regelmessig service og vask.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Krohnviken Parkering Sameie har dokumentasjon. Gjennomført av Total Teknikk

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E G
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dokumentasjon for ferdig bolig med alle systemer fra 2017 medfølger kjøp av bolig.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rehabilitering av deler av fasaden er pågående. I påvente av resultat i søksmål mot utbygger må eiere i sameiet betale inn ekstra for arbeidet.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pågående reklamasjonssak mot utbygger. Sameiet har hyret inn advokat og stevnet utbygger grunnet vannskader på deler av fasaden (ikke leilighetens fasade).

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.05.2026

Signert av *Egil Gjeraker Timberlid*

Signert av *Svanhild Timberlid Gjeraker*

Initialer selger:
E G
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Damsgårdsveien 42, 5058 BERGEN**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290347**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300446314**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **66**
Seksjonsnummer **96**	Bruksenhetsnummer **H0413**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **100,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **98,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 537 kWh**



Damsgårdsveien 42, 5058 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Damsgårdsveien 42, 5058 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Damsgårdsveien 42

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 118 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km	
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	11 min 1 km	
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	14 min 1.1 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	22 min 1.9 km	
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	7 min 2.7 km	
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 0.8 km	
St. Paul gymnas 270 elever	14 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Michael Krohns gate Linje 13, 20, 85	1 min 0.1 km	
Danmarks plass Linje 1	10 min 0.8 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	5 min 2.5 km	
Bergen Flesland	17 min	

BARNEHAGER

Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	4 min 0.3 km	
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.3 km	
Solheimslien barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Viken	1 min	
Kiwi Damsgårdssundet	4 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	24 min
Vitusapotek Bien Bergen	7 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	24 min

SPORT

Solheimslien ballplass kunstgress	8 min
Ny Krohnborg skole	10 min
EVO Damsgårdssundet	6 min
Feel24 Lien	7 min

«Bra sted med mye potensial!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

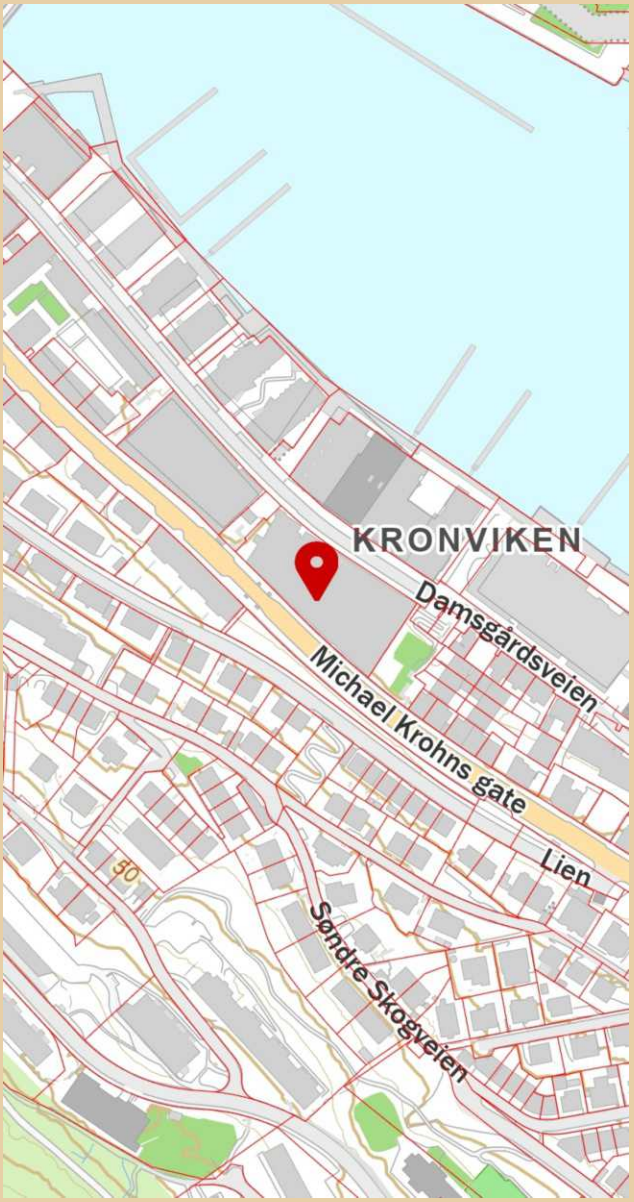
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Shoppingutvalg
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



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

V E D T E K T E R

for

Krohnviken sameie,

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 10.08.2017, 11.09.2017, 28.05.2019, 24.05.2022

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Krohnviken sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.06.2017.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 104 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 158, bnr. 66 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og private uteplasser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken er fastsatt i forbindelse med seksjonering av eiendommen. For boligseksjonene er BRA eks tilleggsareal lagt til grunn. For næringsseksjonene er brøkens størrelse skjønnsmessig fastsatt lavere enn arealet skulle tilsi.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Næringsseksjonene kan oppføre nødvendige utvendige installasjoner som for eksempel kjøleaggregater under forutsetning av at støy ikke overstiger krav i plan- og bygningsloven og at de estetisk skjermes for å ikke skjemme byggets utseende unødig.

Næringsseksjonene har rett til å følge de til enhver tid gjeldene offentlige reguleringer, herunder åpningstider, av betydning for sin næringsdrift. Næringsseksjonene kan drive enhver form for lovlig næringsvirksomhet i sin seksjon, herunder foreta vareleveranser til næringsseksjonen i tidsrommet 06.00-23.00. Sameiet kan ikke begrense næringsseksjonenes rettigheter etter dette punktet med mindre disse uttrykkelig samtykker til det.

Næringsseksjonene 106, 107, 109 og 110 skal ha midlertidig enerett til trappehus og heis beliggende mellom seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 25 (6) hvilket presiseres til 60 år regnet fra stiftelsen av sameiet, eller det avtales annerledes. Denne rettigheten kan ikke endres uten tilslutning fra seksjonseierne.

Seksjon 103 skal ha midlertidig enerett til bod/bøttekott beliggende i 3. etasje på enden av rekken av bodene for bruk til bod, jf. eierseksjonsloven § 25 (6) hvilket presiseres til 60 år regnet fra stiftelsen av sameiet, eller det avtales annerledes. Denne rettigheten kan ikke endres uten tilslutning fra seksjonseieren.

2-2 Forkjøpsrett
(1) Dersom boligseksjonen skifter eier, har andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) BOB BBL kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) BOB BBL skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristene nevnt i vedtektene.

(6) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 14.05.2038, jf løysl. § 6 første ledd.

(7) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra BOB BBL mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(8) Fristen er fem hverdager dersom BOB BBL har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(9) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.»

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

3-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ventilasjonsanlegget i boligen, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Næringsseksjonene 106, 107, 109, 110 har vedlikeholdsansvaret for trappehuset og heis mellom seksjonene. Garasjeseksjonen, seksjon 105, er ansvarlig for vedlikehold av garasjen, samt vedlikehold og reparasjon av garasjeporten og multiparkeringsanlegget.

Den enkelte næringsseksjon har vedlikeholdsansvaret for utvendig fasade på egen bruksenhet, herunder også utskiftning av vinduer og dører. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ansvaret for

det uteareal/inngangsparti utenfor næringsseksjonen, eksempelvis hva gjelder snøbrøyting og salting.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiet disponerer Bossug-anlegget til Sameiet Viken Amfi og er solidarisk ansvarlig for dekning av vedlikeholdskostnadene ved anlegget.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet etter punkt 4, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Næringsseksjonene 106, 107, 108, 109 og 110 skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet Kronviken Sameie:

- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel og revisor
- Styrehonorar
- Vedlikeholdskostnader for tak
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for fjernvarmesentral

(3) Garasjeseksjonen 105, skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet Kronviken Sameie:

- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel og revisor
- Styrehonorar
- Vedlikeholdskostnader for tak
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Det ordinære årsmøtet 2019 vedtok å avsette minimum 100 000 kr til fremtidig vedlikehold per inntektsår. Beløpet kan inntas i budsjettet og innkreves via felleskostandene, eller innbetales særskilt.

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § ~~25~~ 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § ~~26~~ 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av ~~april~~ juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøte kan sendes elektronisk. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å melde fra til styret om endring i e-postadresse.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren~~.~~

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets rapport
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Styrets rapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 44(3).

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter

for

Krohnviken Parkering

§1
Navn og formål

Sameiets navn er Krohnviken Parkering.

Sameiet omfatter gnr. 158 bnr. 66 snr. 105 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (Anlegget) som skal benyttes til parkering i henhold til reguleringsplan nr. 60920000 Damsgårdssundet Sør, i Bergen kommune.

Sameierne i Anlegget er en del av Krohnviken Sameie og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Krohnviken Sameie. Enhver sameier i Anlegget har plikt til å sette seg inn i - og rette seg etter - vedtektene som gjelder for Krohnviken Sameie.

Krohnviken Parkering sitt formål er å organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

Denne bestemmelsen er basert på reguleringsbestemmelsene for området og kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra BOB BBL.

§2
Sameieandeler

Det er til sammen 167 andeler i sameiet.

§3
Bruk av Anlegget

Sameierne har slik rett til bruk av Anlegget som følger av disse vedtektene. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Parkeringsplassen fordeles av sameiets styre. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelseshemmede.

Sameierne kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige sameiere, og skal ikke benyttes til reparasjoner eller lagringsplass for dekk etc.

Næringsseksjonene, seksjonene 106, 107, 108, 109 og 110, gis bruksrett til areal rett innenfor garasjeporten for bossrom. De aktuelle næringsseksjonene har vedlikeholdsansvar for garasjeporten med 5/172 andeler. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra næringsseksjonene.

§4
Rettslig råderett

Salg av sameieandeler er tillatt, men kan bare finne sted til andre som nevnt i reguleringsbestemmelser i reguleringsplan nr. 6092000.

Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Salg kan ikke gjennomføres uten styrets godkjenning, som ikke kan nektes gitt uten saklig grunn.

Før slik godkjennelse gis, skal styret undersøke om kjøper tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, og at kjøperen er kjent med innholdet i disse vedtekter. Dersom sameier overdrar sin seksjon/andel, og dette medfører at sameieren ikke lenger oppfyller vilkårene i reguleringsplanen, skal andelen i sameiet enten overdras til kjøperen, eller overdras separat til andre som nevnt i gjeldende reguleringsplan. Alle overdragelser skal tinglyses, ved at den ideelle andel i sameiet overføres til ny eier ved skjøte. Ved salg skal sameier opplyse kjøper om disse vedtektene.

Dersom en sameier ikke har overdratt sin sameieandel innen seks måneder etter at vilkårene for å være sameier ikke lengre var tilstede, har sameiet, ved styret, et rettskrav på at vedkommende sameier overdrar sin sameieandel til en annen som fyller vilkårene. Styret har i slike tilfeller, med 14 dagers skriftlig varsel, også rett til å nekte sameier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

Utleie er tillatt, men kan bare finne sted til andre som nevnt i gjeldende reguleringsplan, og skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Ved utleie skal sameier opplyse leier om disse vedtektene.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Bestemmelsene i dette pkt. 4 kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra BOB BBL.

§5
Felleskostnader

I felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og sameiets andel av felleskostnader i eierseksjonssameiet Krohnviken Sameie, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Styret fastsetter felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt rettighet. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å nekte sameier bruk av anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra anleggets adgangskontrollsystem. Unnlatelse av å betale mer enn 3 måneders felleskostnader skal alltid være vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

For de sameierne som har el-uttak på sin plass så skal denne avregnes og faktureres minst en gang i året.

§6
Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Hver andel i Anlegget gir 1 stemme i sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmer.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved alminnelig flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen

§7
Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til sameiermøte med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Innkalling til sameiermøte kan sendes elektronisk. Den enkelte sameier er ansvarlig for å melde fra til styret om endring i e-postadresse.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§8
Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

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

- styrets årsberetning,
- styrets regnskap for foregående kalenderår,
- valg av styre.

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med alminnelig flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§9
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 17 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer samt ett varamedlem som velges på sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av Anlegget og se til at sameierne vedlikeholder Anlegget i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- Innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et à konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter.
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av de enkelte sameierne, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av Anlegget.
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Styret møter på vegne av de enkelte sameierne i sameiermøte i eierseksjonssameiet Krohnviken Sameie. Styreleder har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Anlegget.

§11
Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år ad gangen. Ved etablering av sameiet er der inngått slik avtale med BOB BBL.

§12
Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§13
Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

§14
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i medhold av pkt. 5. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

§15
Forsikring

Anlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

§16
Forholdet til Krohnviken Sameie

Sameierne i Anlegget er en del av Krohnviken Sameie og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Krohnviken Sameie. Sameierne i Anlegget bærer

herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til Krohnviken Sameie slik disse er fastsatt i vedtektene for Krohnviken Sameie.

§17
Dato og signaturer

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt den 11.09.2019 i forbindelse med konstituerende sameiermøte i gnr. 158 bnr. 66 S.nr 105 i Bergen kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver sameier får en kopi av disse vedtekter.

* * *

Innkalling til årsmøte i Krohnviken Sameie

Dato: Onsdag 21. mai 2025
Tid: Kl. 18:00
Sted: Kuben Sameie, Damsgårdsveien 93A (1. etasje)

Kun personlig oppmøte. Møtet vil ikke bli sendt digitalt

Påmelding frist tirsdag 20. mai 17.00 sendes til: krohnvikensameie@outlook.com

---

I henhold til vedtektene innkalles det herved til ordinært årsmøte i Krohnviken Sameie.

DAGSORDEN

1.Konstituering
a. Godkjenning av innkalling
b. Antall fremmøte (seksjoner representert)
c. Valg av møteleder
d. Valg av referent/protokollfører
e. Valg av protokollunderskriver(e)
f. Valg av tellekorps
g. Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap
4. Vederlag til styremedlemmer generelt
5. Valg av styre
6. Inkomne saker

Saksliste:

1. **Konstituering**
    - **Godkjenning av inkalling**
    - **Antall fremmøtte**
    - **Valg av møteleder**, årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen leder.
      Forslag til møteleder:
      Vedtak:
    - **Valg av referent/protokollfører**
      Forslag til referent:
      Vedtak:

- **Valg av protokollunderskrivere**
  Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder
  Forslag til protokollunderskrivere:
  Vedtak:

- **Valg av tellekorps**
  Velges bare om det er nødvendig
  Forslag til tellekorps:
  Vedtak:

- **Godkjenning av dagsorden**
  Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem i innkallingen
  Vedtak:

2. **Styrets årsberetning for 2024**
   Rapport fra styret følger.

3. **Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024**
   Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger.
   Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

4. **Vederlag til styremedlemmer**
   Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøte skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte våren 2024 til og med ordinært årsmøte 2025.
   Styret foreslår at vederlaget økes fra kr. 160 000,- til kr. 170 000,-
   Det er også det som er budsjettert med for 2025. Vederlaget ligger da litt under sammenlignbare andre sameier i BOB ellers.
   Forslag til vedtak: Vederlaget for 2025 fastsettes til kr. 170 000,-
   Vedtak:

5. **Valg av nytt styremedlem i Krohnviken Sameie**
   Det er behov for 1 nytt styremedlem. Vi minner om at styreverv i sameie er ment til å være noe andelseiere selv tar seg av, mot godtgjørelse. Dersom ikke et tilstrekkelig antall andelseiere viser interesse for å stille som styremedlem, vil det være behov for å engasjere ekstrerne styremedlemmer. Dette anser nåværende styre som lite ønskelig. Det vil innebære større avstand til sameiets behov, og **betydelig** økte kostnader for sameiet.
   Styret foreslår: **Vidar Andersen,** Leilighet H0209- Damsgårdsveien 40
   Vedtak:

Navn på sittende styre	Verv	Periode
Ulla Britt Tollåli	Styreleder	2024 - 2026
Ida Vestvik Berge	Styremedlem	2024 - 2026
Lina Stalheim Seldal	Styremedlem	2024 - 2026
Oddrunn Ølmheim	Styremedlem	2023 – 2025 ønsker ikke gjenvalg
Jens Petter Helland	Vara	2024 - 2026

6. **Innkomne saker**

Sak 1 – Forslag fra styret: Opprettelse av vedlikeholdsfond
Bakgrunn og begrunnelse:
Styret ser et økende behov for midler til vedlikehold og oppgradering av sameiets fellesarealer og tekniske installasjoner. Flere utgifter knyttet til drift og vedlikehold har økt de siste årene, og det oppstår jevnlig uforutsette kostnader som ikke alltid lar seg dekke innenfor ordinært budsjett og innbetalte felleskostnader.

Et vedlikeholdsfond vil gi sameiet større økonomisk trygghet og handlefrihet, og redusere behovet for ekstraordinære innbetalinger når behov oppstår.
Et vedlikeholdsfond er et langsiktig og ansvarlig grep som styrker sameiets økonomi og reduserer risikoen for store ekstrabelastninger på den enkelte eier. Det bidrar også til å opprettholde verdien av eiendommene i sameiet over tid.

Forslag til ordning:

- Boenhetene oppretter et vedlikeholdsfond øremerket fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter.
- Fondet skal finansieres gjennom to faste innbetalinger per år: én på våren og én på høsten. (april og oktober)
- Hver innbetaling skal tilsvare **1,5 ganger den månedlige husleien** per boenhet. (eks. TV og internett) .
- Innbetalingene fordeles etter **sameiebrøken** og betales **særskilt** i tillegg til ordinære felleskostnader.
- Midlene forvaltes av styret og benyttes kun til vedlikeholdsformål eller dekning av uforutsette, nødvendige kostnader.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i Krohnviken Sameie, med finansiering og innbetaling som beskrevet over.

Sak 1 Vedtak:

Sak 2 – Vannintrengning via fasade Michael Krohnsgate - Status og videre tiltak

Bakgrunn:
I august 2024 ble det gjennomført reparasjoner i en leilighet etter vannskade, og det ble antatt at skaden var utbedret. Leiligheten ble malt og ferdigstilt. Allerede i september ble det imidlertid oppdaget ny vanninntrengning i samme leilighet.

Videre utvikling:
Ny runde med lekkasjesøk avdekket omfattende vanninntrengning langs tak og fasade. Flere leiligheter ble etter hvert berørt. Det ble satt opp et 35 meter langt stillas langs fasaden mot Michael Krohns gate for å gjennomføre undersøkelser. Ytterligere kartlegging har vist at skaden er mer omfattende enn tidligere antatt. Arbeidet er derfor ikke ferdigstilt, og det må nå etableres ytterligere stillas for å få tilgang til flere deler av fasaden.

Reklamasjon og avvisning:
Styret sendte reklamasjon til utbygger BOB. I svarbrev fra BOB informeres det om at reklamasjonen avvises. Begrunnelsen er at det etter BOBs vurdering har gått mer enn 5 år siden overtakelse, og at kravet dermed er foreldet i henhold til bustadoppføringslova § 30.

Forsikringen dekker ikke skader som oppstår etter vanninntrengnig utenfra, kun følgeskader.

Økonomiske og praktiske konsekvenser:

- Arbeidet med lekkasjen er fortsatt pågående og utgiftene til stillas, undersøkelser og fagfolk øker.

Styrets anbefaling:
Styret ønsker årsmøtets støtte til å fortsette arbeidet med å finne og utbedre skadeomfanget. Det vil bli gitt en grundig orientering om hele saken

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til :

1. Fortsette og utvide undersøkelser og nødvendige utbedringer av fasadeskaden.
2. Videre tiltak.

Sak 2 vedtak:

Sak 3 – Innkommet sak fra beboer Ivan Koldal:

Ønske om automatisk døråpner i F-bygget
Forslag om å installere automatisk døråpner til inngangen i F-bygget mot Michael Krohns gate, styrt med app.
Styrets vurdering:
Styret stiller seg negativt til forslaget av følgende grunner:

- Området er sårbart og gir enkel tilgang for uvedkommende.
- Døren er i utgangspunktet en nødutgang.
- Døren åpner rett ut i fortau og mot fylkesvei.
- Automatikk er kostbart og krevende å vedlikeholde.
- Lignende tiltak må da også vurderes i G-bygget, noe som vil resultere i høye kostnader.
- Kostnader: Vi har fått et tilbud på kr 80 000,- fra Bergen Lås og Beslag for å montere automatisk døråpner og Unloc på dørene mot Michael Krohns gate i G- og F-blokken. Erfaring viser at årlige reparasjoner på tilsvarende dører kan koste rundt kr 50 000,-. På grunn av sameiets økonomiske situasjon ser styret det som vanskelig å prioritere dette nå.

Forslag til Vedtak: Årsmøtet vedtar å **ikke** installere automatisk døråpner.

Sak 3 Vedtak:



Årsrapport fra styret i Krohnviken sameie. 2024 – 2025

I denne rapporten belyser vi det som vi mener har vært viktige aspekter i lys av det arbeid styret har vært involvert i og utført.
Året 2024 har vært et krevende, men også lærerikt år for styret i Krohnviken sameie. Etter årsmøtet i 2024 ble det valgt inn et nesten helt nytt styre – med tre nye medlemmer og kun ett gjenværende fra tidligere periode. Det har medført en bratt læringskurve, og vi har raskt måtte sette oss inn i komplekse tekniske og økonomiske forhold knyttet til sameiets drift.

Vannlekkasjer og fjernvarme – 2024 årets hovedutfordringer
Allerede i mai ble det klart at vi sto overfor store utfordringer. To større vannlekkasjer oppsto samtidig, og dette førte til at fjernvarmeanlegget ble stengt. Vi i styret fikk dermed akutte problemer med både vannlekkasjer og kalde baderomsgulv i fanget kort tid etter tiltredelse.
Spesielt lekkasjen i garasjeanlegget viste seg å bli en krevende sak. Til tross for flere undersøkelser ble årsaken lenge ikke funnet, og garasjen fortsatte å fylles med store mengder vann. Forsikringsselskapet TRYG ønsket ikke å gå videre før en mulig dekningsmessig skadeårsak ble identifisert, og som forsikringstaker var sameiet forpliktet til å gi den nødvendige dokumentasjonen.
Styret valgte da å engasjere BOB til å fortsette undersøkelsene. Etter noen intense uker ble årsaken til lekkasjen avdekket, og i løpet av oktober ble det foretatt nødvendige reparasjoner. Dette var et krevende arbeid, både teknisk og logistisk, og vi er glade for at dette til slutt kom i orden.
Gjenopprettelsen av fjernvarmeanlegget var imidlertid ikke enkel. Høsten var på vei, og beboerne ble utålmodige med rette. Flere runder med trykktesting inne i

leilighetene måtte gjennomføres før fjernvarmen kunne startes opp igjen. Styret la ned en betydelig innsats i forbindelse med innlåsing til leiligheter – både under testingen og senere i forbindelse med feil på radiatorer.

Nye lekkasjer/vanninntrengning fasade – fortsettelse i 2025
Mot slutten av sommeren trodde vi at vi hadde fått kontroll på lekkasjene. Det gjensto én mindre lekkasje, som vi forventet ville være løst i løpet av kort tid. Det skulle vise seg å være langt fra virkeligheten. Mer informasjon om denne saken i sak nr. 2 fra styret til årsmøtet.

Ny lekkasje i garasjeanlegget april 2025
Siste lekkasje i rekken av alle lekkasjer i sameiet, ble rapportert inn 16. april. Det er avdekket vann i bunn av sjaktene i garasjeanlegget. Lekkasjen er meldt inn til BOB og Tryg, men er avslått. Dette betyr ytterligere kostbare utbedringer.
Estimert kostnad: kr. 150 000,-

Driftsmessige hovedpunkter
I løpet av 2024–2025 har vi inngått flere nye og spennende avtaler for å oppgradere bygningsdriften:

Unloc-nøkkelsystem: Vi installerte BOB-nøkkelen Unloc på ytterdørene, og tilbød også installasjon på private dører for de som ønsket det. Erfaringene så langt er svært positive.
Fasadevask: Etter misnøye med tidligere vaskeresultater fra ISS, har vi inngått avtale med KTV, som starter fasadevask høsten 2025. De benytter moderne dronevask, og vil også utføre vask våren 2026 for best mulig resultat.
Innvendig renhold: På grunn av synkende kvalitet på rengjøringen fra ISS, har vi inngått avtale med 2Clean. De starter 1. august 2025, med ukentlig vask, tømming av søppelkasser på takterrassen og rengjøring av matter ved ytterdører.

Vi ser frem til et renere og bedre vedlikeholdt bygg, og håper alle beboere blir fornøyde med forbedringene!

Økonomi
Sameiets økonomi har vært og er en vedvarende stor utfordring. Styret har måttet ta grep og har vedtatt to husleieøkninger siden høsten 2024. Det er vår vurdering at husleien burde ha vært en del høyere helt siden sameiet ble etablert. Vedlikeholdsfond burde også vært etablert for flere år siden. Generelle prisstigninger i samfunnet har tappet sameiets egenkapital, og vi har måttet balansere behovet for nødvendige tiltak mot en presset økonomi.
Vi har hatt flere ekstraordinære kostnader i 2024-2025. Vanninntrengingen mot Mihael Krohnsgate er per dags dato estimert til å koste et sted mellom 1 – 1,6 millioner. Forsikringen steg med kr. 242 848,- fra nyttår. Vannlekkasjen i garasjeanlegget- Estimert kostnad kr. 150 000,-

Til tross for mange utfordringer i året som har gått, er vi stolte over innsatsen styret har lagt ned for å sikre både teknisk drift og økonomisk ansvarlighet. Styret har fungert veldig bra, og vi har jevnlig kontakt når sameiets saker dukker opp. Medlemmene er konstruktive, engasjerte og utfyller hverandre godt. Alle bidrar med sin kompetanse for å få et velfungerende sameie. Vi fortsetter å formidle den viktigste informasjonen via e-mail og BOB-appen.

Vi takker for tålmodigheten og samarbeidet med dere beboere, og vi håper 2025 vil gi rom for mer langsiktig og planmessig arbeid i sameiet.

Med vennlig hilsen styret i Krohnviken Sameie

Ulla Britt Tollåli,

Lina Stalheim Seldal,

Ida Vestavik Berge,

Oddrunn Ølmheim

Fullmaktsskjema

Fullmakt til årsmøte i Krohnviken Sameie

Onsdag 21. mai 2025 kl. 18:00
Sted: Kuben sameie, Damsgårdsveien 93A (1. etasje)

Jeg, undertegnede:

Navn på seksjonseier: _____

Leilighetsnummer / seksjonsnummer: _____

gir herved fullmakt til:

Navn på fullmektig: _____

Leilighetsnummer (hvis relevant): _____

til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet i Krohnviken Sameie den 21. mai 2025.

Dato: _____

Underskrift: _____

Merk:

- Hver seksjonseier kan kun møte med én fullmakt i tillegg til sin egen stemme.
- Fullmektig må fremvise fullmakten ved møtestart.

OBS! Dersom du ikke har mulighet til å skrive ut skjemaet, send en e-post til krohnvikensameie@outlook.com

Et skjema vil bli lagt i postkassen din.

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

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

Til årsmøtet i Krohnviken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krohnviken Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: GKC8T-4CKDJ-8XIZF-S0JE4-B2WMY-OIIU5

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GKC8T-4CKDJ-8XIZF-S0JE4-B2WMY-OIIU5

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."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-29 08:33:14 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GKC8T-4CKDJ-8XIZF-S0JE4-B2WMY-OIIU5

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

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

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

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

Krohnviken Sameie

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Krohnviken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 362 615	2 004 096	2 362 663	3 114 000
Andre inntekter	3	0	1 502	0	0
Sum inntekter		**2 362 615**	**2 005 598**	**2 362 663**	**3 114 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	160 000	160 000	160 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	4	22 560	22 560	22 500	24 000
Felles strøm og varme		104 487	120 460	120 000	140 000
Andre driftskostnader	6	1 296 563	1 305 076	1 245 000	1 470 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	5 256	935	0	15 000
Vedlikehold	8	476 220	271 709	225 000	390 000
Forretningsførsel		173 769	165 603	171 500	183 000
Revisjonshonorar		17 875	16 625	18 000	19 000
Andre konsulenthonorarer		14 170	15 998	0	17 000
Kontingent		16 500	16 500	16 500	17 000
Forsikring		253 652	221 438	250 000	496 500
Sum driftskostnader		**2 541 052**	**2 316 904**	**2 228 500**	**2 942 000**
Driftsresultat		**-178 437**	**-311 306**	**134 163**	**172 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		9 208	16 656	0	0
Andre renteinntekter		332	186	0	0
Sum finansinntekter		**9 539**	**16 842**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	493	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**493**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**9 539**	**16 349**	**0**	**0**
Resultat		**-168 898**	**-294 957**	**134 163**	**172 000**
Til/fra annen EK		-168 898	-294 957	0	0
Sum disponeringer		-168 898	-294 957	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Krohnviken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		307 217	430 504
Andre fordringer		26 154	0
Sum fordringer		**333 371**	**430 504**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		142 205	332 219
Sum bankinnsk. og kontanter		**142 205**	**332 219**
Sum omløpsmidler		**475 576**	**762 723**
SUM EIENDELER		**475 576**	**762 723**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Krohnviken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		40 691	209 589
Sum opptjent egenkapital		**40 691**	**209 589**
SUM EGENKAPITAL		**40 691**	**209 589**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		26 154	23 773
Leverandørgjeld		216 483	334 931
Skyldige off. myndigheter		22 560	22 560
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		160 000	160 000
Annen kortsiktig gjeld		9 688	11 870
Sum kortsiktig gjeld		**434 885**	**553 133**
SUM GJELD		**434 885**	**553 133**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**475 576**	**762 723**

Bergen,
Styret for Krohnviken Sameie

Ulla-Britt Tollåli
Styrets leder

Oddrun Hallbjørg Ølmheim
Styremedlem

Lina Stalheim Seldal
Styremedlem

Ida Vestavik Berge
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	668 643	539 892	668 643	908 500
3801	Andel driftskostnader	1 196 020	966 252	1 196 020	1 625 000
3816	TV/Internett	497 952	497 952	498 000	580 500
Sum felleskostnader		**2 362 615**	**2 004 096**	**2 362 663**	**3 114 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885	Andre inntekter	0	1 502	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**1 502**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	160 000	160 000	160 000	170 000
Sum styrehonorar		**160 000**	**160 000**	**160 000**	**170 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	449	0	0
6300	Leiekostnader	4 000	0	0	0
6325	Bossug	138 877	0	120 000	120 000
6326	Snømåking og brøyting	0	2 958	30 000	30 000
6336	HMS	13 500	15 375	15 000	15 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	8 303	0	20 000
6360	Renhold og matteleie	180 075	334 673	168 000	168 000
6372	Heis	64 310	82 542	80 000	80 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	82 765	0	0	0
6375	TV/Internett	580 657	554 272	560 000	580 500
6376	Vaktmestertjenester	58 583	39 584	85 000	85 000
6377	Vakthold	101 944	88 894	102 000	102 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	50 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	0	154 463	35 000	150 000
6630	Egenandel ved skade	9 734	18 000	0	45 000
6632	Kostnader forsikringsskader	58 306	0	0	75 000
6860	Kursutgifter	1 500	1 000	0	0
7779	Andre gebyr	2 313	4 564	0	0
Sum driftskostnader		**1 296 563**	**1 305 076**	**1 245 000**	**1 470 500**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 414	935	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	2 750	0	0	15 000
6553	Abonnement og lisenser	1 092	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 256**	**935**	**0**	**15 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	147 775	87 525	0	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	25 951	27 950	0	30 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	56 625	4 469	0	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	68 125	0	0	20 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	7 296	0	0	0
6606	Vedlikehold heis	59 774	50 109	0	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	65 735	0	0	65 000
6615	Vedlikehold låssystemer	38 603	52 392	0	50 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	75 000	20 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	6 337	49 264	50 000	50 000
6695	Vedlikeholdsavsetning	0	0	100 000	0
Sum vedlikehold		**476 220**	**271 709**	**225 000**	**390 000**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**209 589**	**504 547**
Periodens resultat	-168 898	-294 957
Endring i disponible midler	**-168 898**	**-294 957**
Disponible midler 31.12.	**40 691**	**209 589**

Dokumentet er elektronisk signert

12-808 - Årsreg...

Name	Date	Name	Date
Tollåli, Ulla Britt	**2025-04-28**	**Ølmheim, Oddrunn Hallbjørg**	**2025-04-28**

Identification

bankID Tollåli, Ulla Britt

Identification

bankID Ølmheim, Oddrunn Hallbjørg

Name	Date	Name	Date
Berge, Ida Vestavik	**2025-04-28**	**Seldal, Lina Stalheim**	**2025-04-28**

Identification

bankID Berge, Ida Vestavik

Identification

bankID Seldal, Lina Stalheim

SIGNICAT

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Krohnviken Sameie

Sted: Kuben Sameie, Damsgårdsveien 93A

Dato: 21.05.2025

Møtet ble åpnet av: Ulla Britt Tollåli (styreleder)

Til stede fra styret: Ulla Britt Tollåli

Oddrunn Hallbjørg Ølmheim

Lina Stalheim Seldal

Ida Vestavik Berge

1. Konstituering

- **Godkjenning av innkalling**

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Flertallet hadde ingen innvendinger.

- **Antall fremmøtte**

Antall seksjonseiere til stede:	22
+ Antall fullmakter:	1
= Antall stemmeberettigede:	20

- **Valg av møteleder**

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. Eierseksjonsloven § 53)

Forslag til møteleder: Ulla Britt Tollåli

Vedtak: Vedtatt

- **Valg av referent**

Forslag til referent: Ida Vestavik Berge

Vedtak: Vedtatt

- **Valg av protokollunderskrivere**

Forslag til protokollunderskrivere: Teresa Nyhammer og Per Kristian Sebak

Vedtak: Vedtatt

- **Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: N/A

Vedtak: N/A

- **Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem i innkallingen

Vedtak: Ingen bemerkninger

2. Styrets årsberetning for 2024

Rapport fra styret for 2024 ble sendt til alle beboere før årsmøtet.

Vedtak: Vedtatt

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2024

Vedtak: Vedtatt

4. Vederlag til styremedlemmer

Forslag til vedtak: Vederlaget for 2025 fastsettes til kr. 170 000,-

Vedtak: Vedtatt

5. Valg av nytt styremedlem i Krohnviken Sameie

Forslag til vedtak: Vidar Andersen, leilighet H0209- Damsgårdsveien 40

Vedtak: Vedtatt

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Navn:	Verv:	Periode:
Ulla Britt Tollåli	Styreleder	2024 - 2026
Ida Vestavik Berge	styremedlem	2024 - 2026
Lina Stalheim Seldal	styremedlem	2024 - 2026
Vidar Andersen	Nytt styremedlem	2025 - 2027
Jens Petter Helland	Vara	2024 - 2026

6. Innkomne saker

- **Sak 1 – forslag fra styret: Opprettelse av vedlikeholdsfond**

Forslag til ordning:

- Boenhetene oppretter et vedlikeholdsfond øremerket fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter.
- Fondet skal finansieres gjennom to faste innbetalinger per år: én på våren og én på høsten. (april og oktober)
- Hver innbetaling skal tilsvare **1,5 ganger den månedlige husleien** per boenhet. (eks. TV og internett).
- Innbetalingene fordeles etter **sameiebrøken** og betales **særskilt** i tillegg til ordinære felleskostnader.
- Midlene forvaltes av styret og benyttes kun til vedlikeholdsformål eller dekning av uforutsette, nødvendige kostnader.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i Krohnviken Sameie, med finansiering og innbetaling som beskrevet over.

Vedtak: Flertallet enig

- **Sak 2 – Vanninntrengning via fasade Michael Krohns gate**

Forslag til vedtak: Gå videre med rettshjelp, fortsette og utvide undersøkelser og nødvendige utbedringer av fasadeskaden. Sjekke hele fasaden for evt. andre feil

Vedtak: Vedtatt

- **Sak 3 – innkommet sak fra beboer Ivan Koldal: Ønske om automatisk døråpner i F-bygget mot Michael Krohns gate**

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å ikke installere automatisk døråpner.

Vedtak: Vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder:



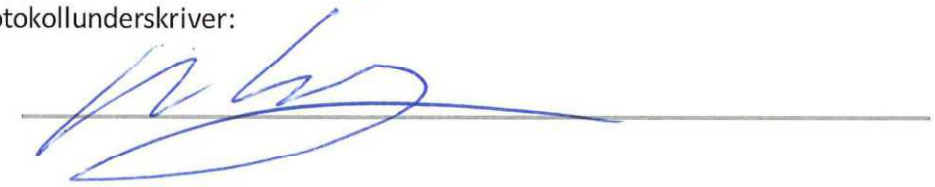
Referent:



Protokollunderskriver:



Protokollunderskriver:



Oppsummering av beboermøte 16. mars 2026
- REHABILITERING AV FASADER

Innhold i beboermøte;

1) Styret orienterte om bakgrunn for saken med referanse til årsmøte 2025

2) Advokat Gunnar Angaard gikk gjennom reklamasjonssaken sameiet har rettet mot utbygger

3) Orientering om igangsetting av rehabilitering av fasader

1) Orientering fra styret

Styreleder Ulla Tollaali gikk gjennom prosessen fra skader på bygg ble avdekket til reklamasjonssak ble sendt utbygger. Reklamasjon ble avvist og styret fikk mandat på årsmøte til å søke juridisk bistand for videre håndtering. Styreleder orienterte om saker styret har utført vedr. lekkasje problematikk og hvordan dette har påvirket sameiets økonomi. Det ble kort redegjort for årsmøtevedtak om å styrke avsetninger til fremtidig vedlikehold. Det ble opplyst om at rehabilitering av fasader ikke inngår i dette, men at kostnader til fasade rehabilitering vil utføres på egne budsjetter og ha egen innkreving av kapital.

2) Orientering reklamasjonssak
Advokat Gunnar Angaard gikk gjennom status i pågående reklamasjonssak mot utbygger. Saken er under arbeid og stevning vil ferdigstilles ihht. gjeldende frister. Det ble opplyst om usikkerheten rundt vårt krav og hvilke muligheter som er ift. gjeldende regelverk. Det er konkludert med at saken er for stor til bare å akseptere at reklamasjon ble avvist. Styret har derfor besluttet å forfølge saken videre og advokat forklarte litt rundt prosessen på dette.

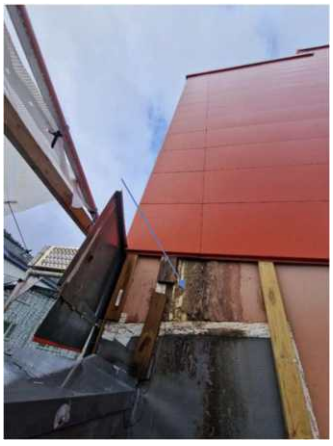
3) Orientering om rehabilitering
Styremedlem Vidar Andersen orienterte om prosessen fra innsendt reklamasjon, innhenting av dokumentasjon på tilstand og frem til beslutning om å iverksette rehabilitering. Presentasjon er vedlagt, men i korte trekk ble det orientert om et totalt kostnadsbilde for rehabilitering av fasader med fasade plater, usikkerhet rundt tilstand på pussede fasader samt oppstart prosjekt – fase 1.

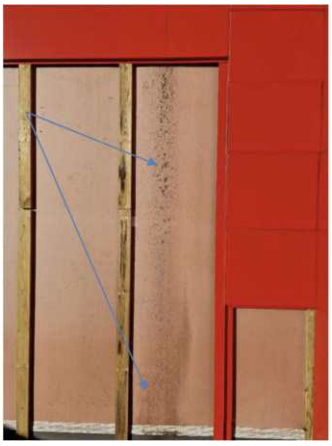
Kepla som er engasjert av styret for å utarbeide gjennomføringsplan, innhente priser og koordinere prosjektet er i gang med dette arbeidet og målsetning er å starte medio mai/juni med rehabilitering. Kostnader for den enkelte for Fase 1 av prosjektet ble gått gjennom og det ble orientert om at innbetalt beløp vil bli delt opp i to like innbetalinger. Medio juni og medio august. Tidspunkt er avhengig av når det er realistisk med oppstart ift. mottatte tilbud og styret vil komme tilbake til dette når endelig oppstart er avklart.

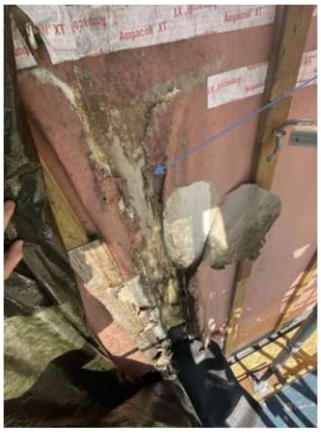
Det ble også fremsatt ønske om en helhetlig plan for videre utbedringsarbeider, både ift. tid, men også kostnader. Styret vil formidle en slik plan når vi har avdekket utbedringer i Fase 1 samt foretatt ytterligere undersøkelser av bygningsmassen.

Krohnviken Sameie – rehabilitering av fasader







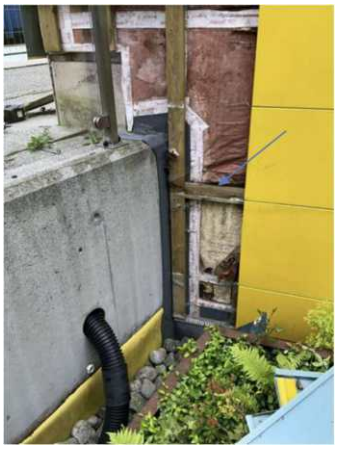















Vi har bred og allsidig erfaring innen prosjekteringsledelse, prosjektering, prosjekt- og byggeledelse, for private og offentlige byggherrer. Vi er medlem i bransjeorganisasjonen Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF). Firmaet har sentral godkjenning i tråd med Plan- og bygningsloven.

Våre oppdrag er varierte i omfang, kompleksitet og entrepriseform; de spenner fra mindre ombyggingsprosjekter til komplekse nybygg og rehabiliteringsprosjekter. Vi utfører også byggelånskontroll, miljø- og ombrukskartlegging, miljørådgivning, BREEAM-AP, 3.parts kontroll og andre tekniske vurderinger.

Alle våre ansatte er utdannet som master, bachelor eller fagskoleingeniør. I tillegg har flere håndverksmessig bakgrunn med mesterbrev, fagbrev eller tilleggsutdannelse innen taksering. Med vår godt kvalifiserte stab, vil vi kunne tilby kompetente aktører til etterspurte ytelser.

Kepla AS - Nesttunbrekka 95, 5221 Nesttun - Tel: 55 55 32 00 - E-post: firmapost@kepla.no

kepla

PROGRAM

Krohnviken Sameie – Fasaderehabiliteringsprosjekt



Programmet er utarbeidet på følgende grunnlag:

- Reklamasjonsrapport datert 19.09.2025
- Som bygget-tegninger mottatt 19.01.26
- FDV-dokumentasjon mottatt 29.01.26
- Møte og befaring m/ styrerepresentant Vidar Andersen den 29.01.26
- Brannkonsept mottatt 02.02.26
- Møte med representanter fra Robert Slettmo AS og Service Alliansen 09.02.26
- Møter med styret og øvrig korrespondanse

Kostnadsestimat – risiko utførelse

Prosjektkalkyle	Lav	Middels	Høy
Sum	11 991 632	13 048 360	16 844 737
mva	2 997 908	3 262 090	4 211 184
Sum inkl. mva	14 989 540	16 310 450	21 055 921

Kepla AS Nesttunbrekka 95, 5221 Nesttun | Org.nr. 983 792 685 | Tel: 55 55 32 00 | E-post: firmapost@kepla.no | kepla.no

Status pr. 16.3;

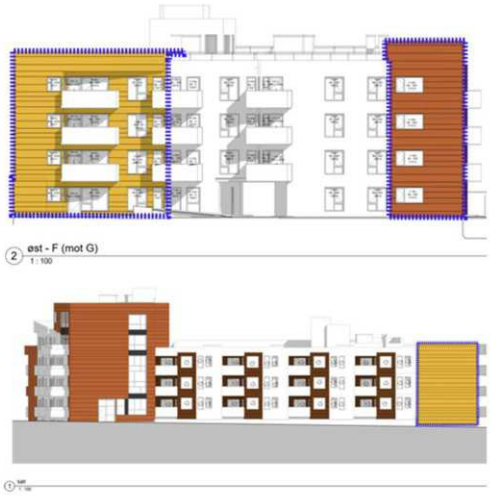
- Det er avklart at prosjektets omfang i første omgang vil omfatte to fasadeområder. Gult og rødt område på fasade F-blokken.
- For å identifisere eventuelle mangler i pusset fasade skal det utføres en kartlegging. Det tilstrebes å unngå destruktive inngrep i kartleggingen. Kepla innhenter tilbud på kartlegging og uttalelse vedr pusset fasade.
- Kepla starter utarbeidelse av konkurransegrunnlag med påfølgende tilbudskonkurranse og utførelse. Tilstrebes oppstart utførelse så snart som mulig og helst innenfor Q2 - Q3, 2026.
- Det er besluttet gjenbruk av eksisterende fasadekasetter. Det ønskes også vindsperre i kompositttmateriale, men med opsjon på løsning med vindsperre duk.
- For øvrige tekniske løsninger er programmet førende.
- Kepla vurderer den mest hensiktsmessige kontraktsformen.
- For å identifisere eventuelle mangler i pusset fasade skal det utføres en kartlegging. Det tilstrebes å unngå destruktive inngrep i kartleggingen. Kepla innhenter tilbud på kartlegging og uttalelse vedr pusset fasade.

Kalkyle – Rehabilitering av to fasadeområder

Iht beslutning fra styret i Sameiet Krohnviken, har Kepla utarbeidet kalkyle for deler av fasaden. Kalkylen innbefatter prosjektkostnader for gjennomføring av innledende-, utførelse- og avsluttende arbeider.

Kalkylen omfatter rehabilitering av gul og rød fasade på hjørnene av øst-liggende fasade på F-blokken. Avgrensningen er stiplet blått i bilder under.

Tekniske løsninger utføres iht program datert 05.03.26, kap. 3.4 «Anbefalt løsning for rehabilitering av fasade».





Prosess med utarbeidelse av tilbudsgrunnlag, tilbudsfase, kontrahering av entreprenør og utførelse startes omgående iht avtale med styret.

Kalkyle	
Felleskostnader	248 750
Entreprisekostnader	1 329 323
Tillegg og LPS	206 045
Sum	1 784 118
mva	446 030
Sum inkl. mva	2 230 148

Grunnlaget og dokumenter som utarbeides i denne fasen kan benyttes dersom sameiet ønsker å utbedre ytterligere fasader ved fremtidige anledninger.

Oversikt - fordeling av kostnader rehabiliterings prosjekt Fase 1.

Kostnad er utregnet med bakgrunn i gjeldende fordelings brøk i sameiet.

Brøk i tabell tilsvarer leilighetsstørrelse inkl. bod.

Brøk	Kostnad
35	kr 15 323,99
37	kr 16 199,65
38	kr 16 637,48
39	kr 17 075,31
40	kr 17 513,13
41	kr 17 950,96
45	kr 19 702,28
46	kr 20 140,11
46	kr 20 140,11
52	kr 22 767,08
52	kr 22 767,08
56	kr 24 518,39
59	kr 25 831,87
63	kr 27 583,19
64	kr 28 021,02
69	kr 30 210,16
71	kr 31 085,81
72	kr 31 523,64
73	kr 31 961,47
79	kr 34 588,44
80	kr 35 026,27
92	kr 40 280,21
95	kr 41 593,70
97	kr 42 469,35
101	kr 44 220,67
124	kr 54 290,72

2.500.000,-

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/66/0/0
Utlistet 22. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260716225	Grunneiendom	0	Ja	2 866,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.2011	200901451	99,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60920000	912 - Bolig/Kontor	97,5 %
60920000	320 - Gang-/sykkelvei	2,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
60920002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	201202862	22.02.2012

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	1,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	71,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	66,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	33,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	97,5 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	2,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15690003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 26, SOLHEIMSVIKEN SMÅBÅTHAVN	3	201124753
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15690000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL., SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3	199614670
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
10190000	30	ÅRSTAD. NORDRE SKOGVEIEN 20 X	3	-
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/557	139217403-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	10.10.2025	202514064
158/560	139217446-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.10.2025	202418827
158/561	139217454-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	27.01.2026	202514416
158/563	139217470-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	07.10.2025	202511854
158/133	139213238-3	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	01.09.2025	202414007
158/647	139218299-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	23.11.2023	202316689

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 22. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

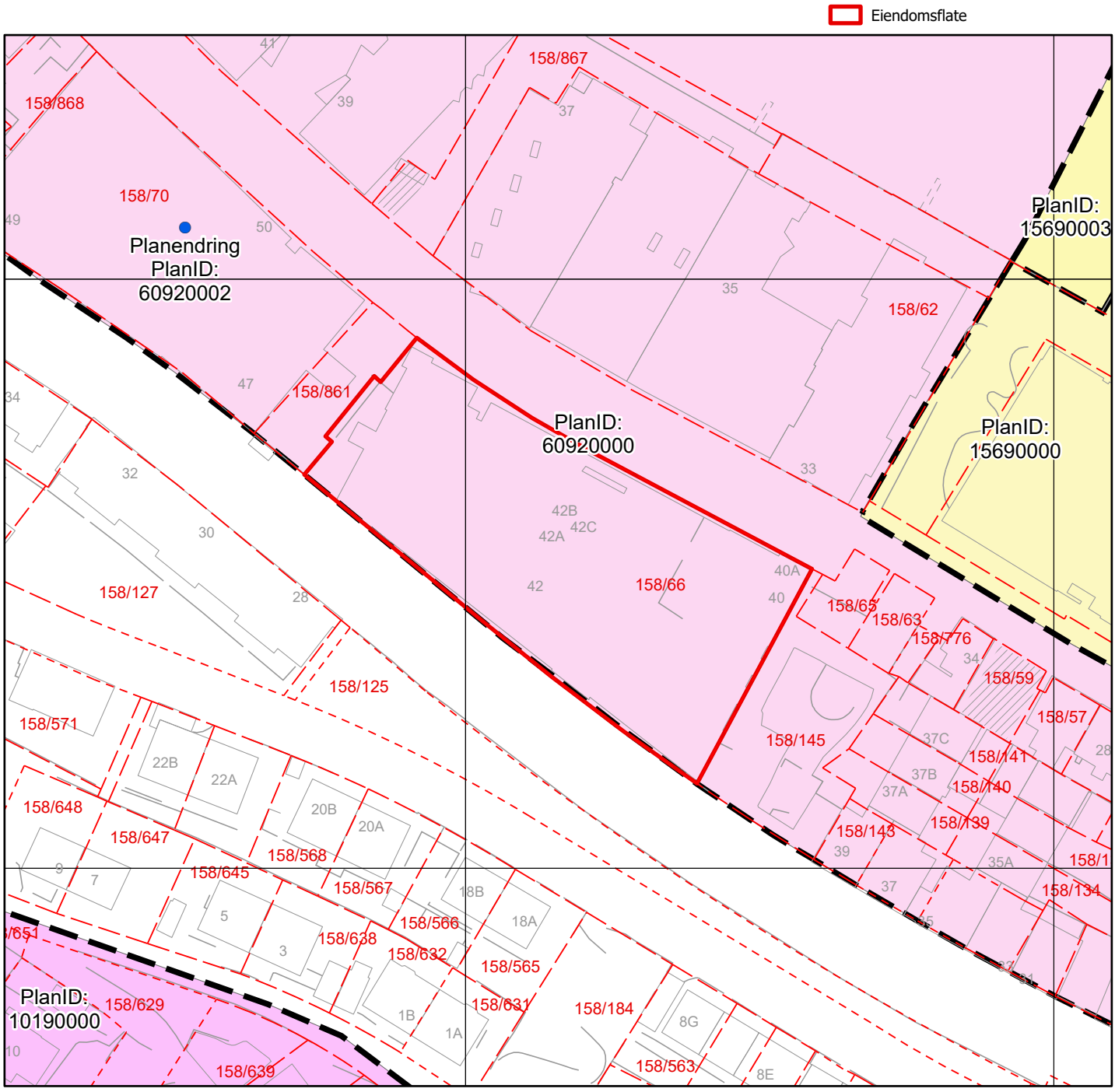
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/66
Dato: 22.04.2026 Adresse: Damsgårdsveien 42

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 60920000



Reguleringsplan på grunnen

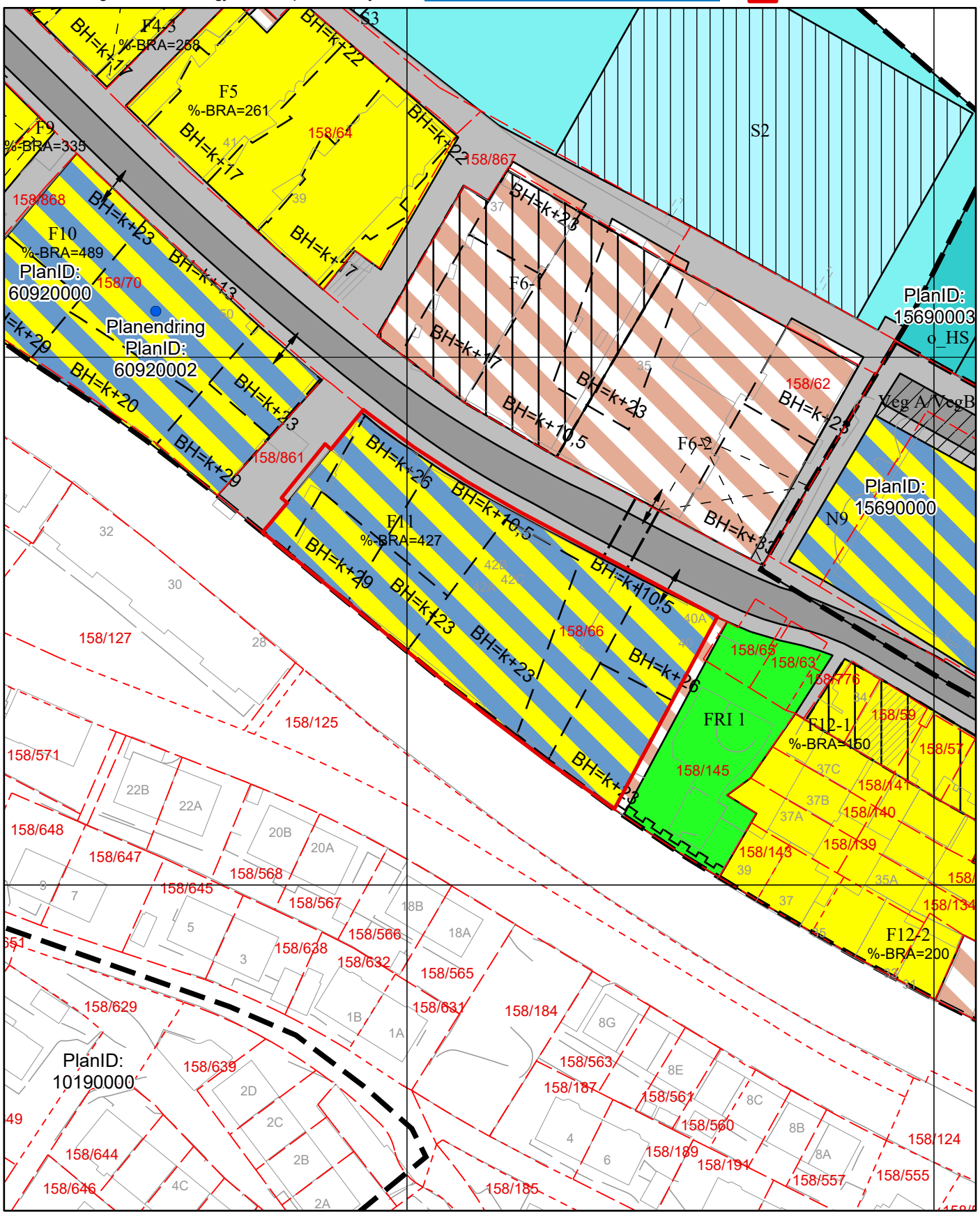
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/66
Dato: 22.04.2026 Adresse: Damsgårdsveien 42

PlanID(er): 60920000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1227 - Regulert støyskjerm

1252 - Bru

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

661 - Bevaring av bygninger

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Havneområde i sjø

Anlegg for lek

Privat småbåtanlegg (sjø)

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Bolig / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6220 - Havneområde i sjø

6230 - Småbåthavn

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

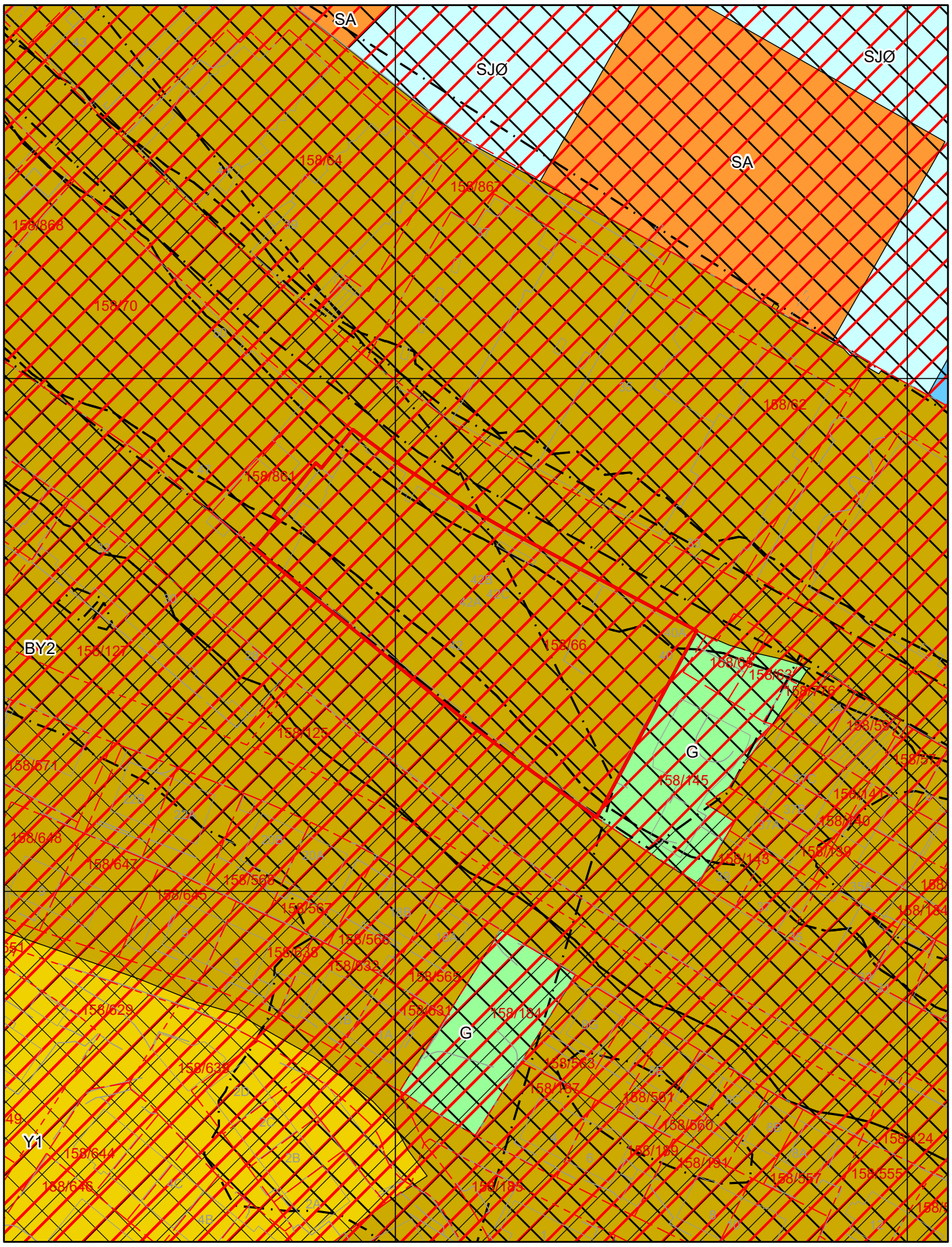
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/66
Adresse: Damsgårdsveien 42

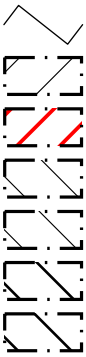
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn

BERGEN KOMMUNE

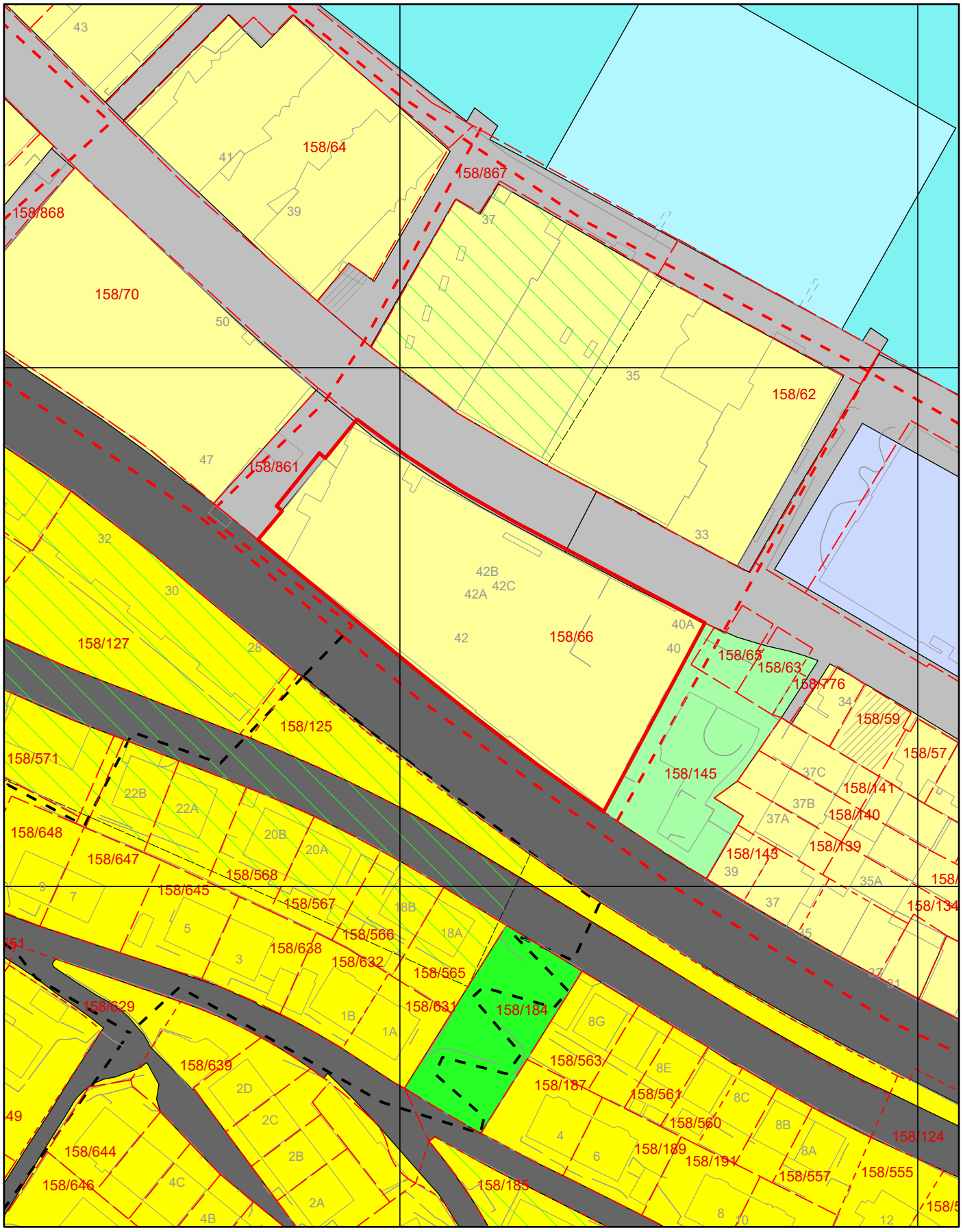
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/66
Dato: 22.04.2026 Adresse: Damsgårdsveien 42

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

- Turveg, fremtidig
- Turveg
- Grense for retningslinjeområde
- Arealformålgrense
- Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Kontor (F)
- Friområde (N)
- Park-/turveg (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)

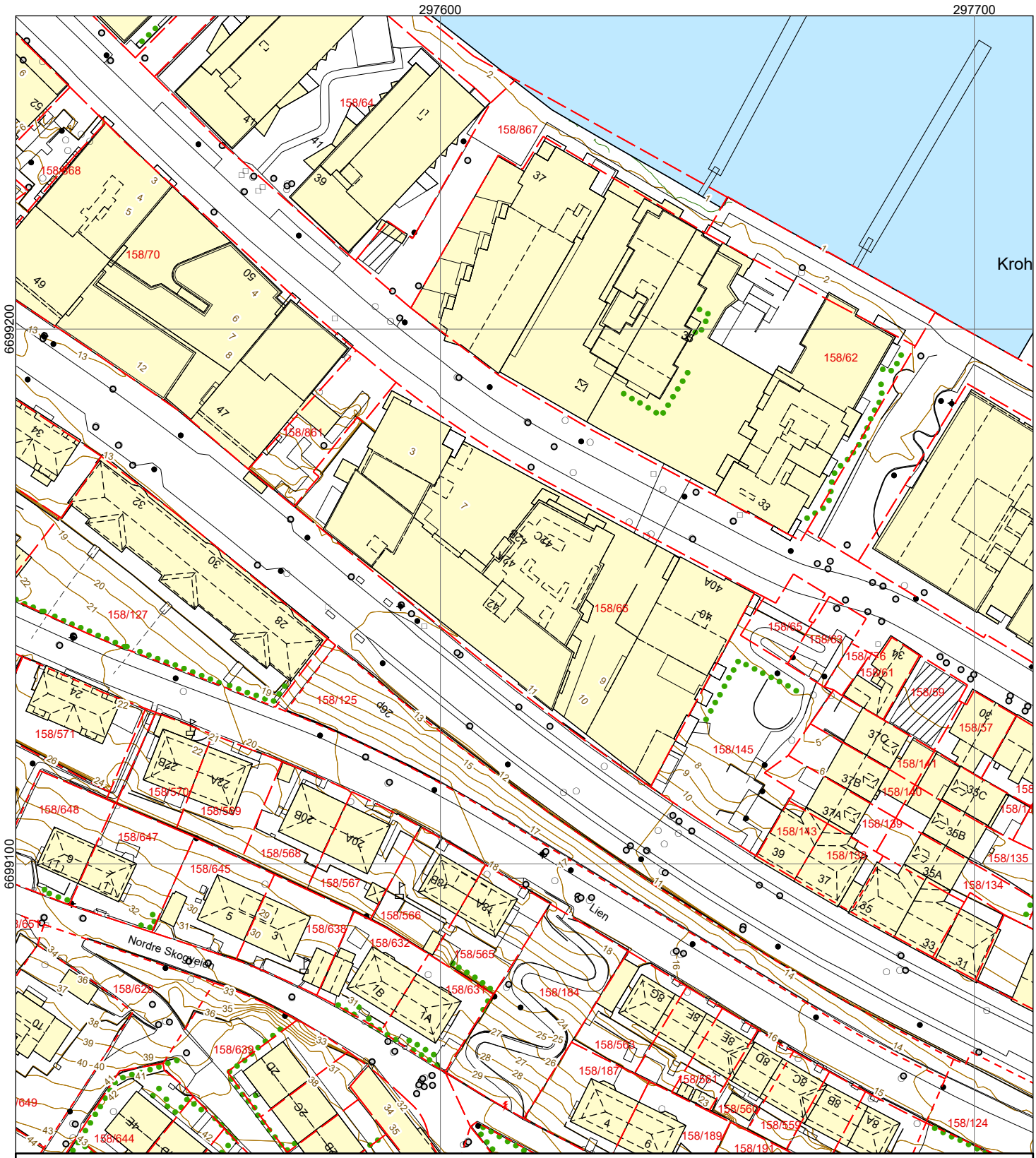
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 22.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/66/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 40

N



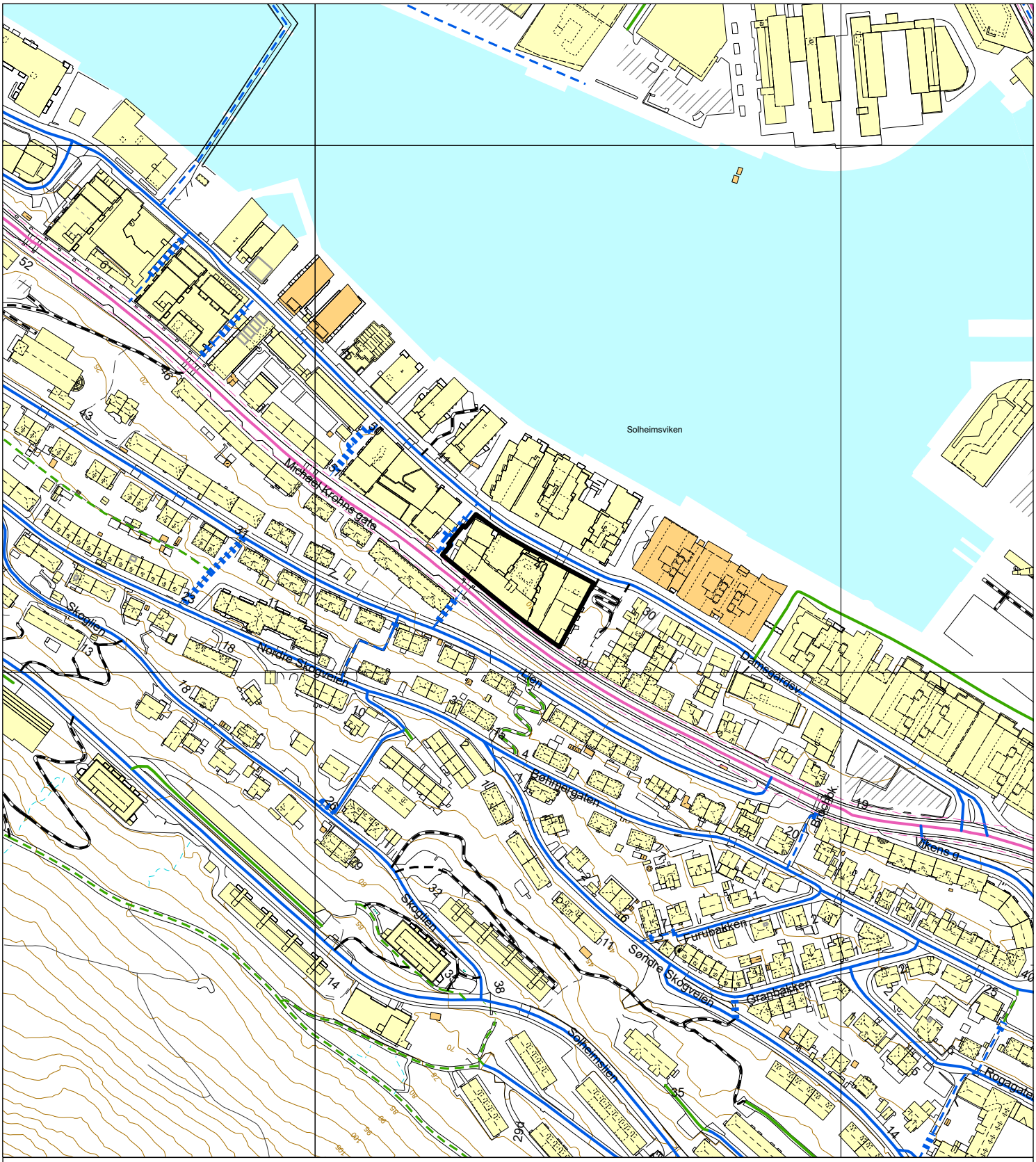
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 22.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/66/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 40

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Damsgårdsveien 42, 5058 Bergen
Gnr. 158, Bnr. 66, Snr. 96, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260205

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Olav Fretland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 922 08 844

E-post: olav.fretland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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