NORDVIK

Michael Krohns gate 8

0 soverom | 21 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Michael Krohns gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Vedlegg
58	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026









Nøkkelinformasjon

Din inngangsbillett til boligmarkedet! Lys & fin leilighet med svært sentral beliggenhet. Like ved buss og butikk. Heis

Prisantydning	**2 600 000,-**
Totalpris	**2 616 920,-**
Fellesgjeld	**16 920,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 907,-**
BRA-i	**21 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Bolig v/Ali Esmael har gleden av å presentere Michael Krohns gate 8! En flott leilighet med ettertraktet beliggenhet i Solheimsviken. Med denne beliggenheten har du gangavstand til sentrum, kollektivtilbud, butikk og studieinstitusjoner - perfekt for studenten eller den urbane typen. Leiligheten innehar gode kvaliteter og en arealeffektiv planløsning.

- Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt!
- Lave bo- og felleskostnader
- Iht. leieprisestimat fra Utleiemegleren kan boligen leies ut for estimert kr 10 500,- pr mnd

- 1 min gange til buss, 5 min gange til bybanen linje 1
- Kiwi som nærmeste nabo
- 3 min gange til treningssenter
- Gangavstand til sentrumskjernen
- Nærhet til flotte turområder som Løvstien og Løvstakken

Planløsning

3. Etasje
Total BRA: 21 kvm




ATMOSPHERE


ATMOSPHERE




VIEW OF NATURE
ATMOSPHERE










NO
THEFT






Malina
ÅPNINGSTIDER


Solheimsgaten
Arti
Arti
HANGRY HUB
BAR & CUISINE


CIRCLE K
CIRCLE K




Sone
SATS
SATS

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0128/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Michael Krohns gate 8, 5057 BERGEN
Gnr 158, bnr 111, snr 20 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Sebajet Selimi

Kjøpesum og omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)
16 920,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 616 920,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
65 400,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
66 490,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
79 490,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 683 410,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 696 410,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 21 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 25 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Entré, bad, soverom/alkove og stue/kjøkken
Total BRA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Det er mulighet for å leie parkeringsplass i sameiet, og det inngås leieavtale mellom sameiet og seksjonseier med én måneds gjensidig oppsigelsesfrist.

Modernisering og påkostninger
2016:
- Pusset opp kjøkken
- Bygget vegg for å skille stue fra soverom

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Berentsen Bygg AS

Byggemåte
Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører
- Overflater og innredning på kjøkken
- Avtrekk på kjøkken
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Ventilasjon
- Overflater på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad
- Ventilasjon på bad

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder

Lovlighet / HMS:
- Rommet er innredet og benyttet som soverom av dagens eier, men rommets størrelse tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til soverom/oppholdsrom. Opprinnelig var arealet tiltenkt en alkove og ikke et selvstendig rom.
- Brannslukkingsutstyr er eldre en 10 år

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: kjøleskap, komfyr og stekeovn.
Følgende hvitevarer medfølger ikke: mikrobølgeovn.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Ellers elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 390 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 907,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på felles lån, regnskap, revisor, strømutgifter i fellesareal, strømutgifter til felles varmtvann, vaktmester, rengjøring av fellesareal samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis, kr 7 627,- pr kvartal. Felleskostnadene faktureres 20/1, 20/4, 20/7 og 20/10.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men forretningsfører opplyser om at det pt. ikke er vedtatt noen økning av felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Kr 5 760,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 5 760,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 1 056,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 1 056,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 441 402,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 765 607,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Michael Krohnsgate 8, orgnr. 990632162

Forretningsfører
JDK REGNSKAP AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 16 920,-pr. 31.12.2025

Sameiet har en samlet fellesgjeld på kr 1 873 820,- per 31.12.2025 fordelt på seksjonene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 7,16%), flytende
Andel av saldo: kr 16 920,-
Estimert nedbetalt om 22,5 år

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 242 060,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 81700421

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 734 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Michael Krohns gate 8!

Bo i nydelige omgivelser med gangavstand til Bergen sentrum, flotte turområder og alt man måtte ha behov for av fasiliteter og servicetilbud.
Solheimsviken/Danmarksplass er et velutviklet området som har vært under stadig utvikling de siste årene. Her kan du spasere langs sjøkanten på en sammenhengende badebrygge, omgitt av flott, moderne boligbebyggelse. Tar du turen over Småpudden kommer du til en flott bystranden beliggende like ved Nygårdsparken.

Merk deg - særdeles god tilgang på offentlig kommunikasjon. Fra leiligheten er det kort gange til flere ulike bussholdeplasser og bybane linje 1. Både buss og bybanen tar deg inn til Bergen sentrum på et par minutt.

Med bil fra Michael Krohns gate 8 tar det ca.:
4 min til Bergen sentrum
11 min til Vestkanten storsenter
15 min til Lagunen storsenter
18 min til Flesland
7 min til Haukeland sykehus
10 min til Nipedalen (Kanadaskogen med tur- og bademulighet)

Dagligvarehandelen
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Bøhmergaten og Extra Danmarksplass. Ønsker du ytterligere servicetilbud er nærområdet velkjent for sitt

spennende og unike utvalg av kaféliv, restauranter og uteserveringer. Sumo Damsgårdsveien ligger et steinkast unna leiligheten, og serverer nydelige asiatiske retter og god sushi. Fra leiligheten er det om lag 20 minutter å gå inn til Bergen sentrum med alt bykjernen har å tilby.

Søndagsturen
For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs sjøen mot Bergen sentrum, videre derifra kan man gjerne ta turen rundt vakre Store Lungegårdsvannet. I gangavstand fra boligen finner du også herlige Nygårdsparken - et perfekt sted å nyte fineværsdagene i nydelige omgivelser. På de varmeste sommerdagene er det perfekt å ta turen over Småpudden til stranden ved Marineholmen. For en ordentlig skogstur går man opp til Løvstien og til Løvstakken med panoramautsikt over Bergen by. Du kan også ta Løvstien hele veien til Minde med fantastisk utsikt over byfjellene.

Offentlige forhold

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

Øvrige ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest for endring kontorbygg datert 14.11.1989.
- Ferdigattest for endring boligbygg datert 20.08.1999.
- Ferdigattest for endring boligbygg datert 26.08.1999.
- Ferdigattest for bruksendring forsamlingslokale datert 30.10.2002.
- Ferdigattest for ombygging kontor-/administrasjonsbygg datert 27.10.2003.
- Ferdigattest for bruksendring kontor-/administrasjonsbygg datert 25.09.2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for endring kontorbygg datert 14.11.1989. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Det er etablert et soverom i boligen. Iht. tilstandsrapport tilfredsstiller rommets størrelse normalt ikke dagens krav til soverom/oppholdsrom. Opprinnelig var arealet tiltenkt en alkove, og ikke et selvstendig rom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er iht. kommunedelplan Årstad. KDP Puddefjorden-Damsgårdssundet, datert 31.05.2010, avsatt til kontor.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - historiske veifar - berøringsgrad < 0,1%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 97,1%
- Faresone - luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 2,9%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 100%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Det pågår for tiden et omfattende samarbeidsprosjekt mellom Bergen Vann, Bymiljøetaten og BKK på Løvstakksiden. Prosjektet omfatter separering av avløpsledninger, nye vannledninger, gateopprusting og blågrønne løsninger. Prosjektet hadde oppstart i mars 2025, og det er estimert at hele området vil stå klart i løpet av siste halvdel av 2028. Anleggsarbeidene vil foregå i faser, hvor en fase ferdigstilles før neste startes. I prosjektperioden må ny eier regne med perioder med økt støy og trafikk, samt stengte veier og omkjøringer. Videre vil opprustningen av gateløp, snarveier og parkdrag i området gi hele området et løft, sikre trygge løsninger for gående og syklende, utbedre trafikkforholdene, gi bedre tilkomst for drift- og utrykningskjøretøy samt gjøre området mer attraktivt å oppholde seg i.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst 22 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om vannrett, bestemmelse om gjerde, utskifting, bestemmelse om vei, bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om vannrett, bestemmelse om kloakkledn, erklæring/avtale og bruksrett. Disse antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 29.04.2005- Dokumentnr: 13843 -
Resek/tilleggssek
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 185/14510

Tinglyst 26.03.2007 - Dokumentnr: 286329-
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 185/15060

Tinglyst 19.11.2013 - Dokumentnr: 1003887 -
Resek/tilleggssek
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 185/20720

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 44 200,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 119 440,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2026

Megler
Ali Esmael, Salgsleder / Eiendomsmegler
Tlf. 91101867

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Michael Krohns gate 8

Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.) 249 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	6 min 2.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	6 min 0.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	13 min 1 km

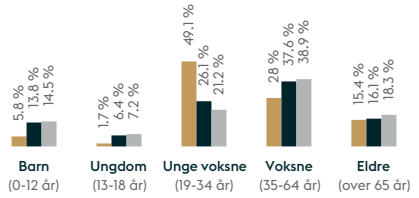
Offentlig transport

Solheimsviken Linje 13, 20, 85	2 min 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	6 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 2 km
Bergen Flesland	17 min

Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (1-5 år... 54 barn	4 min 0.3 km
Solheimslien barnehage (1-5 år... 72 barn	10 min 0.7 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4... 8 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Trygt 64/100

Kvalitet på skolene
Bra 56/100

Naboskapet
Høflige 50/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Gående
- Egen bil

Sport

Ny Krohnborg skole	5 min
Solheimsgaten ballplass	5 min
NEXT Danmarksplass	3 min
Sporty Bergen	4 min

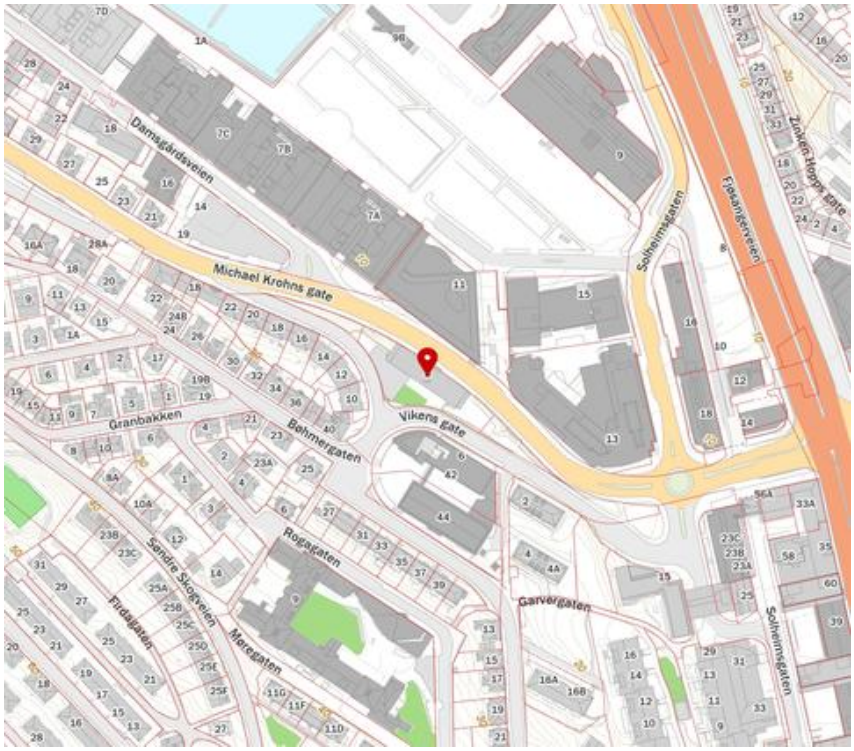
«Alt du trenger er bare en kort gåtur unna.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

Michael Krohns gate 8
5057 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1965
Hovedbygg BRA:	21 m^2
Hovedbygg BRA-i:	21 m^2
Sum alle bygg BRA:	25 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	21 m^2
Rapportdato:	14.5.2026 (Gyldig til 14.5.2027)

Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 158 BNR: 111 SNR: 20

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Michael Krohns gate 8
5057 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/43046

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 pga slitasje/værslitte vinduer.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 pga slitasje/hakk på overflater samt svelging i skapdør under vask.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 pga manglende forsert avtrekk over stekesonen.
Avløpsrør	TG-2 pga ukjent alder/historikk
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 pga alder på kobberør samt ikke registrert egen stoppekran i boenheten
Ventilasjon	TG-2 pga denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 pga alder/sltiasje stedvis flatt gulv, riss/sprekker og skadet/sprukket flis/flisefuger, svertesopp i silikonfugene samt dør med karmer og listverk er det registrert futkmerker.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga alder/slitasje og manglende mulighet for og se slukmansjett ved visuell kontroll. Manglende tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 pga rommet mangler tilluft for optimal ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Denne antas å være plassert i fellesareal, eller felles varmtvann i bygget.

Lovlighet / HMS

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)
Rommet er innredet og benyttet som soverom av dagens eier, men rommets størrelse tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til soverom/oppholdsrom. Opprinnelig var arealet tiltenkt en alkove og ikke et selvstendig rom.
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Brannslukkingsutstyr er eldre en 10 år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.5.2026	**14.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sebajet Selimi**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Michael Krohns gate 8, 5057 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**158**	Bruksnr:	**111**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**20**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1965** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:

OVERFLATER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malt strie/tapet på overflater
Tak- Takesplater på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

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	21	21	0	0	0
Ekstern bod	4	0	4	0	0
Totalt m^2	**25**	**21**	**4**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**21**	**21** Romfordeling: -Entre: 3 m² -Bad: 2,6 m² -Soverom/alkove: 3,9 m² -Stue/Kjøkken: 11 m² Takhøyde målt i stue. 2,51 m 0,8 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**21**	**21**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**4**	**0**	**4** Romfordeling: -Ekstern bod: 3,7 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

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

Rommet er innredet og benyttet som soverom av dagens eier, men rommets størrelse tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til soverom/oppholdsrom. Opprinnelig var arealet tiltenkt en alkove og ikke et selvstendig rom.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Entre dør med B-30 og db 35 (Brann og Lydklasser) Vinduer med 2-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

Karmer er værslitte utvendig (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.2 Kjøkken



Overflater og innredning

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



Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Plateopp
-Kjøleskap
-Kullfilter(omluftsvifte)

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

TG-2 pga slitasje/hakk på overflater

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Overvåk tilstanden, foreta utskiftinger etter behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja

Rommet er innredet og benyttet som soverom av dagens eier, men rommets størrelse tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til soverom/oppholdsrom. Opprinnelig var arealet tiltenkt en alkove og ikke et selvstendig rom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r 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?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsutstyr er eldre en 10 år	

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

TG-2 pga ukjent alder/historikk

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Tilstandsgrad 2 pga alder på kobberør samt ikke registrert egen stoppekran i boenheten

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør

6.6 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?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 kontrollerbart
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

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. 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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.7 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Denne antas å være plassert i fellesareal, eller felles varmtvann i bygget.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Aktvit avtrekk fra felles stamme på bad og entre.

Kullfilter(Omluftsvifte) på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, bør man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å øke kvaliteten på innemiljøet.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette

6.9 Våtrom: Bad





Manglende tettesjikt til rørføringer samt sprekk i flis.



Gulvskinne til dusj er høyere en terskel.
Fuktmerker i lister/foringer til dør

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Takesplater i himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når badet sist ble oppgradert	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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**

Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av alder/slitasje samt under nevnte punkter.

-Gulvskinne for dusj danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er laget noen drenshull i gulvskinne for at lekkasjevann kan ledes til sluk.

-Gulvet er stedvis flatt på hele baderomsgulvet.

-Det er en oppkant ved dør på ca 1 cm. Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak silikon list.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

-Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er registrert fuktmerker på foringer/lister til dør

-Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv

-Enkelte flis er skadet / sprukket.

-Det registreres stedvis svertesopp i silikonfugene

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann samt for å lede lekkasjevann utenfor dusjsonen til sluk.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: -Dusjskyvedører -Servant -Toalett

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll annet en alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

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

TG-2 pga Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll

Det gjøres oppmerksom på at målingen kun er utført på et begrenset sted som stikkprøve. Det kan derfor ikke utelukkes at det forekommer fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sebajet Selimi	9578-5993-4-2239251	2026-05-12 11:48:42

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2026

Oppdragsnummer
32-0128/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Michael Krohns gate 8, 5057 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Sebajet Selimi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. februar 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81700421
Forsikret i: Gjensidig

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0128/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sebajet Selimi	**2026-05-12**

Identifikasjon

Sebajet Selimi

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



Adresse	
Michael Krohns gate 8, 5057 BERGEN	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293222**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139213092**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **111**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **24,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **24,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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
222,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
215,63 kWh/m²	**5 175 kWh**



Michael Krohns gate 8, 5057 BERGEN

Detaljering

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



Michael Krohns gate 8, 5057 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

27.05.2026

Michael Krohns gate 8, 5057 BERGEN
Gnr. **158** Brnr. **111**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

10 500 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Bergen Sentrum

Madeleine Hilby
Eiendomsmeglerfullmektig

E-post: madeleine.hilby@utleiemegleren.no
Tlf: 47631092

Michael Krohns Gate 8 – Styrets arsmelding 2025

1. Årsmøter

Det ble avholdt totalt to årsmøter i 2025:

- Ordinært årsmøte i mai: Behandlet blant annet godkjenning av regnskap, styrehonorar, revisorberetning og årsmelding. I tillegg ble vedtektene endret for å samsvare bedre med dagens praksis og ny eierseksjonslov.
- Ekstraordinært årsmøte i november: Avholdt for å behandle og godkjenne budsjettet for 2026.

2. Vedlikeholdsoppgaver gjennomført

- Utbedring av sprekker i murpuss på fasade, 4. etasje sør, samt montering av beslag på sålebenker ved nødutgang.
- Beskjæring av trær ved nedre innkjørsel. I tillegg har kommunen fjernet en del vegetasjon mellom nedre parkeringsplass og Michael Krohns gate.
- Fresing av spor for oppsamling av slam fra overvann øvre plass, bytte rist på avløp overvann.
- Montering av oppsamlingsanordninger for lekkasjevann fra tak i bodområdet innenfor vaskerom.
- Reparere hull i inntak ventilasjonskanal og montere provisorisk løsning for drenering.
- Reparasjoner etter vannskader.
- Noe utskifting av belysning.
- Montering av postkasser og utvendig skilting.
- Reparasjon av avfuktingsanlegg i bodområdet innenfor vaskerom.
- Reparasjon og service på felles vaskemaskiner og tørketromler.
- Forefallende vedlikehold er utført av vaktmester. Det er også utført service på felles ventilasjons- og varmtvannsanlegg, heis, brannalarm, nødlys og brannslukningsutstyr.

3. Trivsel og trygghet i fellesarealene

For at alle skal trives og føle seg trygge i bygget vårt, er det viktig at vi samarbeider om å ta vare på eiendommen. Vi har dessverre hatt noen få uønskede hendelser med uvedkommende i bygget, samt enkelte tilfeller av skadeverk og vannskader i løpet av året. Styret vil derfor be alle om å være litt ekstra oppmerksomme: Sørg for at fellesdører går i lås etter deg, og unngå å slippe inn personer du ikke vet hvem er. Slik kan vi forebygge slike hendelser i fremtiden.

Når det gjelder fellesarealene, minner vi om at disse må holdes frie for avfall og private eiendeler. Dette er viktig for brannsikkerheten, renholdet og trivselen vår. Vi har registrert en liten økning av hensatte ting den siste tiden, og vil minne om at slikt må oppbevares i egne

boder. Kameraovervåkning vil bli benyttet for å følge opp dette, og kostnader for bortkjøring vil bli belastet den enkelte eier.

For at fellesvaskeriet skal fungere optimalt for alle, oppfordrer vi til å være nøye ved bruk av maskinene. Vi har hatt noe nedetid i år, men mye av dette kan unngås hvis vi alle husker å tømme lommer, unngå å overfylle maskinene, dosere riktig mengde vaskemiddel og rense lofilteret i tørketrommelen etter hver vask. Da slipper sameiet unødvendige reparasjonskostnader, og vi opprettholder god vaskekapasitet for alle.

4. Arbeid i Vikens gate

Vikens gate har vært stengt i store deler av 2025 grunnet utskifting av blant annet vannledninger. Dette har gjort gjesteparkeringen på øvre plass utilgjengelig, noe som har vært en ulempe for beboerne og resultert i tapte leieinntekter for sameiet.

Arbeidene vil pågå over flere byggetrinn. Også øvrige gater i området skal fornyes, og det skal etableres nye fri- og grøntområder som forventes å øke bokvaliteten i nærområdet.

5. Sak vedrørende manglende bod

Som tidligere orientert om, har det vist seg at en av leilighetene mangler en fysisk avdelt bod i tråd med de tinglyste tegningene. I forbindelse med dette mottok sameiet en henvendelse med ønske om utbedring.

For å sikre at styret håndterte saken helt riktig på vegne av fellesskapet, valgte vi å rådføre oss med juridisk avdeling i Huseiernes Landsforbund. Tilbakemeldingen derfra er at sameiet ikke ansees som part i saken, da dette er et privatrettslig anliggende mellom selger og kjøper av den aktuelle seksjonen. Saken ligger dermed i bero fra vår side, og vi avventer eventuell ny informasjon.

6. Økonomi

Driften viser totalt sett et overskudd i 2025. Dette skyldes hovedsakelig ekstraordinære innbetalinger fra hyblene, øremerket fremtidige investeringer og vedlikehold av hyblenes tekniske anlegg. Reduserte strømkostnader og utsatt vedlikehold bidrar også positivt til årets resultat, men det utsatte vedlikeholdet vil naturlig nok belaste regnskapet tilsvarende når arbeidene ferdigstilles.

Styret opplever dessverre en økende tendens til forsinket innbetaling av felleskostnader, med en tilhørende økning i inkassosaker. Selv om seksjonseieren selv må bære gebyrene fra inkassoselskapet, påfører dette sameiet ekstra administrasjonskostnader som belaster den ordinære driften. Manglende innbetalinger gir også sameiet en anstrengt likviditet, som i verste fall kan utløse behov for ekstraordinære innbetalinger.

For å sikre bedre likviditet er forfallsdatoen nå endret til den 20. i første måned av hvert kvartal. Samtidig er rutinene for purring og inkasso strammet inn. Styret vurderer også fortløpende andre tiltak, som månedlig fakturering og innkreving på forskudd.

Høsten 2025 fikk sameiet en ekstraordinær økning i forsikringspremien. Da dette ikke var tatt høyde for i budsjettet, medførte det et behov for ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne i fjerde kvartal. Kostnader knyttet til juridisk bistand, vedr. punkt 5, førte også til behov for en ekstra innbetaling i tredje kvartal.

7. Fordeling av felleskostnader

Styret understreker at utgiftprofilen ikke er statisk. Den revurderes årlig ved beregning av felleskostnader basert på fremlagt budsjett. Hovedprinsippene for fordelingen er som følger:

- Alle seksjoner (inkludert næringsseksjonene 1, 71 og 73) betaler etter eierbrøk for felles byggforsikring, regnskapsfører, revisor, styrehonorar og generelt vedlikehold av bygget (brannalarm, fasader, tak, felles røranlegg m.m.).
- Seksjon 2–70 betaler i tillegg for drift og vedlikehold av boenhetenes fellesarealer, inkludert renhold og vaktmestertjenester samt strømutgifter knyttet til dette.
- Seksjon 2–65 betaler i tillegg for drift og vedlikehold av hyblenes felles ventilasjons- og varmtvannsanlegg, inkludert strømutgifter knyttet til dette.
- Vaskeri og parkering: Driften av vaskeriet og utleie av parkeringsplasser er i utgangspunktet selvfinansierende. Eventuelt over- eller underskudd fra vaskeriet godskrives eller belastes boenhetenes felleskostnader. Overskudd fra parkeringsutleien bidrar til å holde de generelle felleskostnadene nede.
- Internett viderefaktureres én-til-én for seksjonene som er med i fellesavtalen (seksjon 2–70).

8. Driftsavtaler

- Strøm: Sameiet inngikk avtale om "Norgespris" på felles strømforbruk med virkning fra oktober 2025. Ut fra forbrukshistorikken forventes dette å gi en årlig besparelse på inntil kr 10 000,-. Den største besparelsen gjelder strømabonnementet for hyblenes ventilasjon og varmtvann.
- Internett: Fellesavtalen løp ut våren 2025. Vi har foreløpig ikke lyktes med å innhente tilbud på en ny avtale med bedre betingelser. Dagens kollektive avtale løper derfor inntil videre, med tre måneders oppsigelsestid.
- Vektertjenester: Avtalen med Relisec (vaktselskap og videoovervåkning) utløp våren 2025 og ble reforhandlet. Reforhandlingen ga noe reduserte kostnader på de faste tjenestene. Den nye avtalen gjelder til våren 2027, og har deretter tre måneders oppsigelsestid.
- Inkasso: Sameiet har byttet inkassoselskap for å redusere våre kostnader ved inndrivelse av manglende felleskostnader.
- Øvrige avtaler: Andre drifts- og serviceavtaler (vaktmester, renhold, brannalarm, heis, mattevask, skadedyrkontroll, parkeing, revisor og regnskapsfører) løper løpende inntil de eventuelt sies opp.

9. Vedlikeholdsbehov

Blant vedlikeholdsbehovene på kort og mellomlang sikt kan nevnes:

- Reparasjon av skader på vegger og tak i garasje og bodområder.
- Oppussing av vaskerom.
- Reparasjon av lekkasjer mellom øvre plass og garasje/bodområde.
- Utbedring av uteområdene.
- Avretting og asfaltering av nedre parkering og innkjørsel.
- Nytt luftinntak for ventilasjon.
- Utskifting og oppgradering av adgangskontrollsystem.
- Utskifting av resterende eldre belysning i fellesarealene (utført des. 2025 / jan. 2026).
- Utskifting av belysning i garasje, bodområder, vaskerom og teknisk rom.
- Bytte av vannrør og varmtvannsberedere.
- Nytt brannalarmanlegg.
- Vindusvask og eventuell fasadevask.
- Maling og utbedring av resterende fasader.
- Ny hoveddør og ny garasjeport.

Styret vurdere og prioritere de ulike behovene for vedlikehold fortløpende.

9. Annet

Styret har avdekket at flere blandebatterier i hyblene (hovedsakelig i dusjene) er defekte. Dette fører til utilsiktet blanding av varmt og kaldt vann, noe som skaper ustabilitet i varmtvannstilførselen for hele bygget. Seksjonseierne det gjelder må derfor sørge for at disse utbedres eller byttes umiddelbart.

Til slutt vil styret minne om viktigheten av å holde bygget vårt trygt og hyggelig for alle. Vi oppfordrer derfor alle til å passe på at fellesdører går i lås etter seg, og at man ikke slipper inn ukjente personer eller uvedkommende i fellesarealene

Budsjett 2026

Sameiet Michael Krohnsgate 8

Driftinntekter	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Budsjett 2026
Innbetalt fra Sameierne	1 965 000	1 965 063	2 121 840		2 341 055
Innbetaling Telenor (internet)	230 184	230 184	230 184		255 024
Parkering	140 000	169 411	143 850		151 043
Annen driftsinntekt (Vaskekort, nøkler,eierskifte)	100 000	216 896	120 000		130 000
Avrunding (regnskap)		(1)			
Sum driftsinntekter	**2 435 184**	**2 581 553**	**2 615 874**	**-**	**2 877 122**
Driftskostnader					
Strøm og nettleie	295 000	248 485	295 000		265 000
Renhold	290 000	88 242	90 000		90 000
Vaktmester		252 475	180 000		190 000
Honorar regnskapsfører	150 000	222 128	180 000		234 000
Honorar til styret	114 100	114 100	114 100		131 215
Honorar til andre i sameiet	-				
Honorar revisor	30 000	24 188	31 500		32 760
Vedlikehold, rep., service, snøbrøyting	580 000	573 303	625 000		564 000
Utrykninger, kameraovervåkning	120 000	117 968	120 960		100 000
Andre kostnader	30 000	29 989	30 000		33 000
Innbetaling Telenor (internet)	230 184	227 562	230 184		255 024
Avskriving på driftsmidler	97 000	120 168	117 000		149 000
Forsikring	335 000	375 390	450 000		560 000
Avrunding (regnskap)					
Sum driftskostnader	**2 271 284**	**2 393 998**	**2 463 744**	**-**	**2 603 999**
Driftsresultat	**163 900**	**187 555**	**152 130**	**-**	**273 123**
Finansinntekter	18 000	38 703	18 000		18 000
Finanskostnader	(150 000)	(142 890)	(150 000)		(135 000)
Årsresultat	**31 900**	**83 368**	**20 130**	**-**	**156 123**
Overføringer annen egenkapital	(31 900)	(83 368)	(20 130)	-	(156 123)
Sum disponert	**31 900**	**83 368**	**20 130**	**-**	**156 123**

Til årsmøtet i
Eierseksjonssameiet Michael Krohnsgate 8

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Michael Krohnsgate 8 som viser et overskudd på kr 242 060. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsensansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.02.2026

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Straume, 17. februar 2026
Revisor Vest AS

Bjørn Tore Wilhelmsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Wilhelmsen, Bjørn Tore

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.02.2026 15:13:44

Signaturmetode

BankID (NO)

Årsoppgjør for

EIERSEKSJONSSAMEIET MICHAEL KROHNSGATE 8

990632162

01.01.2025 - 31.12.2025

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Eiendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Penneo Dokumentnøkkel: ZKUD5-IS562-BPT9T-5BH5G-LDS0R-IJGAV

Årsregnskap for

EIERSEKSJONSSAMEIET MICHAEL KROHNSGATE 8

990632162

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Penneo Dokumentnøkkel: ZKUD5-ISSG2-BPT9T-5BH5G-LDS0R-UGAV

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 696 783	2 581 553
Sum driftsinntekter		**2 696 783**	**2 581 553**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-114 100	-114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-127 266	-120 168
Annen driftskostnad		-2 121 561	-2 159 729
Sum driftskostnader		**-2 362 927**	**-2 393 998**
Driftsresultat		**333 856**	**187 555**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		4 093	2 589
Annen finansinntekt		42 182	36 114
Sum finansinntekter		**46 275**	**38 703**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-138 071	-142 890
Sum finanskostnader		**-138 071**	**-142 890**
Netto finans		**-91 796**	**-104 188**
Årsresultat		**242 060**	**83 368**
Overføringer			
Annen egenkapital		242 060	83 368
Sum overføringer		**242 060**	**83 368**

Penneo Dokumentnøkkel: ZKUD5-ISSG2-BPT9T-5BH5G-LDS0R-UGAV

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		254 375	282 768
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	954 507	1 053 380
Sum varige driftsmidler		**1 208 882**	**1 336 148**
Sum anleggsmidler		**1 208 882**	**1 336 148**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		13 034	30 872
Andre kortsiktige fordringer		369 400	318 837
Sum fordringer		**382 434**	**349 709**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		900 422	669 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**900 422**	**669 214**
Sum omløpsmidler		**1 282 856**	**1 018 923**
SUM EIENDELER		**2 491 738**	**2 355 070**

Penneo Dokumentnøkkel: ZKUD5-ISSG2-BPT9T-5BH5G-LDS0R-IJGAV

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	565 820	323 760
Sum opptjent egenkapital		**565 820**	**323 760**
Sum egenkapital		**565 820**	**323 760**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 873 820	1 905 397
Sum annen langsiktig gjeld		**1 873 820**	**1 905 397**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 226	42 864
Skyldige offentlige avgifter		0	61 100
Annen kortsiktig gjeld		30 871	21 949
Sum kortsiktig gjeld		**52 097**	**125 913**
Sum gjeld		**1 925 917**	**2 031 310**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 491 738**	**2 355 070**

BERGEN, 17.02.2025

Tor Jacobsen styrets leder	Terje Næss styremedlem	Christer Skoge styremedlem

Monika Holmen
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: ZKUD5-ISSG2-BPT9T-5BH5G-LDS0R-UGAV

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Penneo Dokumentnøkkel: ZKUD5-ISSG2-BPT9T-5BH5G-LDS0R-JGAV

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**114 100**	**114 100**

Mer om årsverk og lønn
Det er kun utbetalt styrehonorar

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	2 130 361
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**2 130 361**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-921 479
Balanseført verdi per 31.12.	**1 208 882**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	127 266

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	323 760	323 760
Årsresultat	242 060	242 060
Egenkapital 31.12.2025	**565 820**	**565 820**

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 615 285
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Penneo Dokumentnøkkel: ZKUD5-ISSG2-BPT9T-5BH5G-LDS0R-UGAV

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."

Monika Holmen
Styremedlem
På vegne av: MK8
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1951597
IP: 77.110.xxx.xxx
2026-02-17 13:39:03 UTC
QES
bankID

Tor Jacobsen
Styreleder
På vegne av: MK8
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-3520111
IP: 88.91.xxx.xxx
2026-02-17 20:00:24 UTC
QES
bankID

Christer Skoge
Styremedlem
På vegne av: MK8
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-3403546
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-02-17 20:03:55 UTC
QES
bankID

Terje Næss
Styremedlem
På vegne av: MK8
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1293906
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-02-19 06:02:31 UTC
QES
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZKUD5-ISS62-BPT9T-5BH5G-LDS0R-JGAV

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

BankID Qualified Signing
Jacobsen, Tor
2026-04-14
BankID Qualified Signing
Rasmussen, Marianne
2026-04-14

Referat fra årsmøte MK8, 13.04.26

Tidspunkt: kl. 17:30

Sted: Gjennomført digitalt på Teams

1. Konstituering

Følgende deltakere og fullmakter ble registrert

- Monika Holmen, 601
- Eva Sand, 302
- Marianne Rasmussen, 313
- Simon Berven, 604
- Terje Næss, 407
- Christer Skoge, 510
- Christian Løkhammer, 204
- Jørgen Fjon, 516
- Boris Zecevik, 209
- Tor Jacobsen, 415

Ingen leverte fullmakt, og det er total 10 stemmer: **Enstemmig akseptert**

Innkalling enstemmig akseptert

Møteleder: **Tor Jacobsen, enstemmig vedtatt**

Referent: **Tor Jacobsen, enstemmig vedtatt.**

Protokollunderskrivere: **Tor Jacobsen (møteleder) og Marianne Rasmussen, enstemming vedtatt**

Tellekorps: **Ikke relevant, enstemmig vedtatt**

2. Godkjenning av regnskap og revisors beretning for 2025

Terje Næss presenterte regnskapet og revisorberetning. Spørsmål ble besvart.
Enstemmig vedtatt

3. Styrets årsberetning for 2025.

Ingen kommentarer
Enstemmig vedtatt

4. Valg.

Ingen ønsker å stile til valg og ingen forslag til styremedlemmer/vara ble fremlagt. **Styret og vararepresentanter fortsetter, enstemmig vedtatt.**

5. Innkommende saker.

Ingen saker registrert

Møtet avsluttet.

6. Eventuelt/diskusjon

Eva Sand tok opp saken med skilting av eiendommen og viktigheten av dette og mener dette skulle vært på plass for lenge siden. Det er så pass lite beløp det er snakk om at det bør være mulig å omrokere på utgiftene for å ordne rom for dette økonomisk, ev. ha en egen engangs- innbetaling fra seksjonene. Marianne Rasmussen var enig i argumentasjonen og mener det er viktig med skilting også for at folk skal kunne finne fram, f.eks. drosjer, bud ol.

Eva Sand mener at flere bør engasjere seg i forholdene som angår sameiet.

Elektronisk signatur:

Marianne Rasmussen Tor Jacobsen

Revisor Vest AS
Idrettsvegen 144
5353 STRAUME

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for EIERSEKSJONSSAMEIET MICHAEL KROHNSGATE 8 for året som ble avsluttet den 31. desember 2025. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skattemelding

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Penneo Dokumentnøkkel: I2XG7-87EX7-2ZTP9-K54FW-74ALE-SOO0T

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

- ledelsen,
- ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

PARADIS, 17.02.2026

EIERSEKSJONSSAMEIET MICHAEL KROHNSGATE 8

Tor Jacobsen
Styrets leder
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I2XG7-87EX7-2ZTP9-K54FW-74ALE-SOO0T

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."

Tor Jacobsen
Styreleder
På vegne av: Styreleder MK8
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-3520111
IP: 88.91.xxx.xxx
2026-02-17 20:05:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I2XG7-87EX7-2ZTP9-K54FW-74ALE-SOO0T

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

Oppdatert 31/8-2025

Praktisk informasjon for Sameiet Michael Krohns Gate 8.

Internett og TV:
Bredbånd og TV-signaler viderefaktureres 1-1 via felleskostnadene. Det er mulig å oppgradere internett eller tv-abonnement direkte hos Telenor. Alt utdelt utstyr er Telenors eiendom. Mer informasjon finnes på www.telenor.no

Vaktmester/renhold:
Sameiets servicepartner på vaktmestertjenester/byggdrift og renhold er Skadealliansen AS. Feil på bygg og anlegg meldes inn til Skadealliansen og styret på E- post: post@skadealliansen.no og styretMK8@gmail.com
Ved hastesaker (lekkasjer, knust vindu etc) varsles dette på vakttelefon: 959 02 485
Vaktmesters direkte telefonnummer kan event. forsøkes benyttet på dagtid ved hastesaker: 930 01 673

Brannalarm:
Ved utløst brannalarm. Se oppslag ved branntavle for betjening og aksjon.
Nødnummer til brannvesenet benyttes ved brann: 110.

Avfallshåndtering:
Det er søppeldunker i garasjeanlegg for Restavfall, Papp/papir og plast. Det er viktig at alt avfall kildesorteres riktig og at papp blir komprimert før det kastes i papp/papirdunker. Øvrig avfall må den enkelte selv bringe til godkjent mottak og skal ikke hensettes i fellesarealene. Ved spørsmål, se www.bir.no

Parkering:
VestPark AS har all parkeringskontroll for sameiet. Det gjelder både for garasjeanlegg og gjesteparkering
Telefonnummer: 55 60 29 00. E-post: kundesenter@vestpark.no
Parkeringsplass bestilles med å kontakte styret eller Skadealliansen

Videoovervåkning og vektertjenester/politi:
Relisec kontaktes på telefon: 03765. Alternativt kan Skadealliansens vakttelefon benyttes: 959 02 485. Kostnad faktureres den enkelte seksjonseier.
Telefonnummer til politiets ordinære sentralbord er: 02800. Politiets nødnummer er: 112.

For øvrig kan styret kan kontaktes på e-post: styretmk8@gmail.com. Styret har begrensede ressurser og kan derfor dessverre ikke besvare alle henvendelser fortløpende, men viktige saker forsøkes samordnet og behandlet i ved første styremøte. Sameiet har i tillegg en egen Facebook-gruppe for kommunikasjon og informasjon.

VED UTLØST BRANNALARM

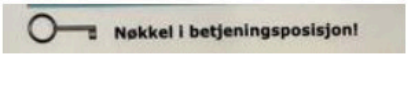
1 Sjekk i displayet på branntavlen hvor alarmen er gått

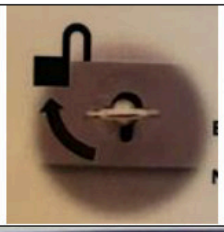


2 Undersøk om falsk alarm (detektor lyser rødt når den er i alarm). Ved brann ring 110

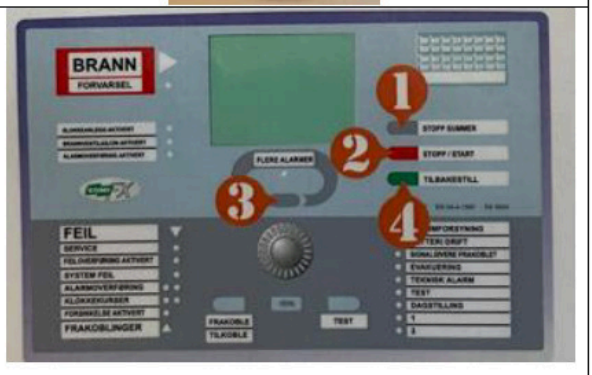
3 Ved falsk alarm, Ring STRAKS Relisec på tlf. 03765 og avstill alarmen

4 Ved falsk alarm: Luft ut og Avstill alarmen med følgende:







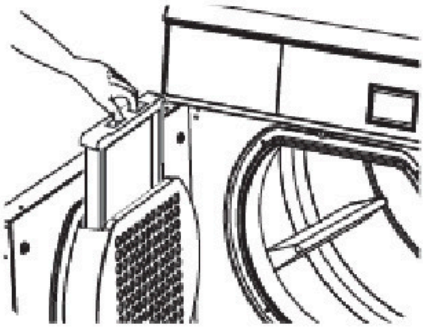


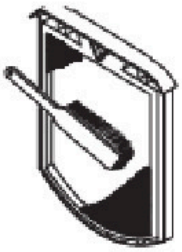
5 Røykluker i trapp åpnes automatisk ved utløst alarm i ganger og trapp. Røykluke må tilkakestilles (trykk reset), se eget oppslag

BRUK AV TØRKETROMMEL

Ikke ha i for mye tøy i tørketrommelen, max en normal maskinvask hver gang. For mye tøy resulterer i overtemperatur og nødstopp av maskinen med påfølgende behov for servicepersonell.

Alle må rense lofilter <u>både før og etter hver bruk av maskinen</u>, se figur over hva som minimum må utføres:

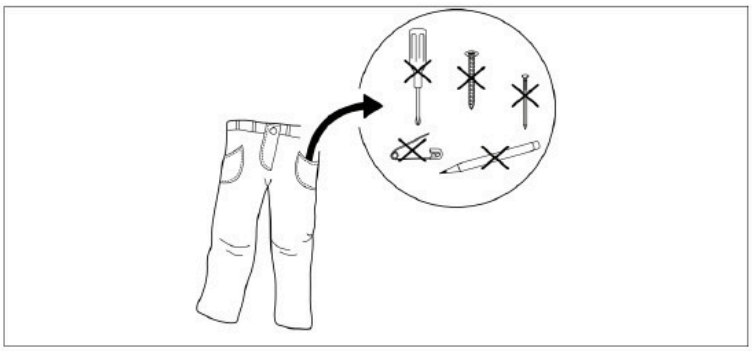




Fjern også lo som har samlet seg inne i filterkassen.

Manglende rengjøring resulterer i nødstopp av maskinen med påfølgnde behov for servicepersonell.

Fjern alle gjenstander fra lommer ol. da dette kan skade maskinen



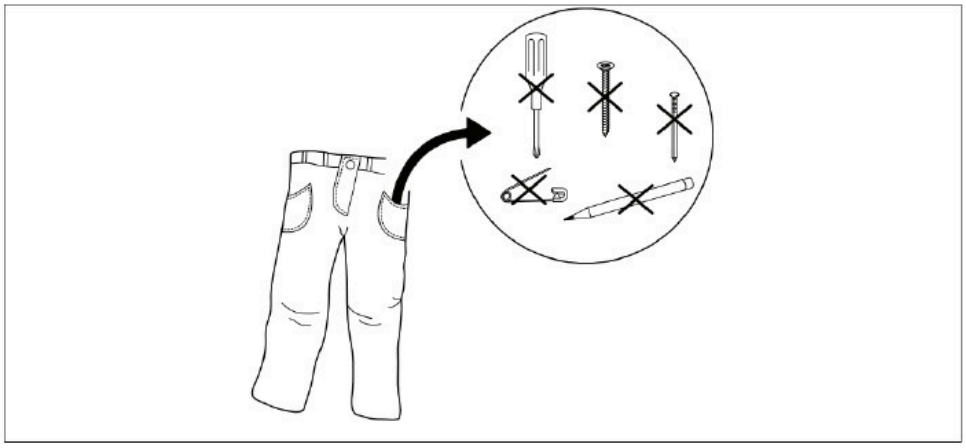
BRUK AV VASKEMASKIN

IKKE BRUK VASKEKAPSLER/VASKETABLETTER

Bruk aller helst flytende vaskemiddel event. løst pulver. Ikke bruk for store doser (en spiseskje er nok). For mye vaskemiddel medfører mye skum og lekkasje.

Ikke ha i for mye tøy i maskinen. For mye tøy resulterer i dårligere vask samt at maskinen kan gå i nødstopp med påfølgende behov for servicepersonell.

Fjern alle gjenstander fra lommer ol. da dette kan skade maskinen



airWallet

Brugervenlig betaling til dit fællesvaskeri



Hvad er **Airwallet?**

Airwallet er et moderne og brugervenligt betalingssystem, der er skræddersyet til dine vaskemaskiner.
Vi installerer en lille enhed i hver maskine, der kommunikerer med brugernes Airwallet-app eller med den vægmonterede betalingsterminal 'Anton'.

Tøjvask **gjort nemt**

Airwallet er designet med brugervenlighed for øje, så det er intuitivt for alle at bruge. Brugerne får nem betaling og booking i vaskeriet, mens du får overblik og gennemsigtighed over, hvordan vaskeriet klarer sig.

Administrationsfrit

Spild ikke din tid på bogføring, indsamling af mønter, udskiftning af vaskebrikker eller brugere, der anmoder om refunderinger. Alt foregår administrationsfrit i Airwallet.

Nem betaling

Brugerne slipper for at anskaffe mønter, poletter eller huske vaskebrikker. Brugere betaler blot med Airwallet-appen eller ved kontaktløs betaling på 'Anton'.

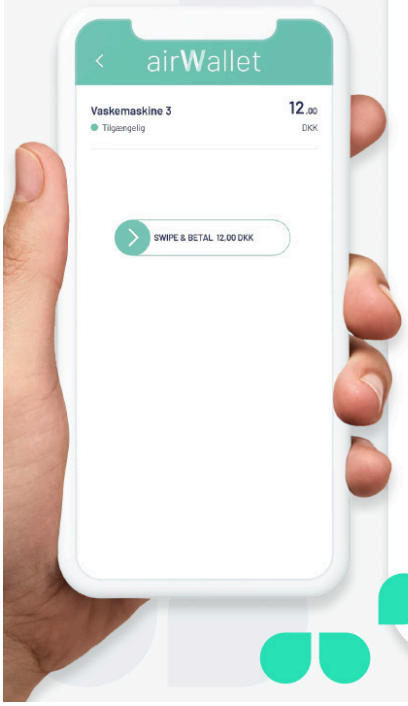
Sikkerhed & stabilitet

Airwallet bruges af mennesker over hele verden. Enhver, der har brug for hjælp, kan ringe, sende en e-mail eller chatte med Airwallets supportteam helt gratis.

VISA mastercard maestro Pay Pay

Stort tillykke!

betaling blive nu meget smartere i vores vaskeri



Kom godt i gang

Du har mulighed for at betale med Airwallet-appen fra

d. xx.xx

Download Airwallet
Hent Airwallet appen til din smartphone fra Google Play eller App Store.

Opret bruger
Åbn app'en og opret ny bruger på startsiden. Indtast dit navn, mobilnummer, email og vælg en PIN-kode til Airwallet.

Bekræft mobilnummer
Når du har oprettet din bruger, sender vi en 6-cifret aktiveringskode på SMS du skal indtaste for at bekræfte dit mobilnummer.

Tilføj betalingskort
For at kunne benytte Airwallet appen skal der tilføjes et gyldigt betalingskort.
Airwallet accepterer: Visa, MasterCard, Discover, JBC, American Express og SEPA Direct Debit.

Brug af Airwallet

Slut med optaget maskiner
Se maskinernes tilgængelighed i realtid og book dem fra arbejdet, studiet eller bare din lejlighed med Airwallet.

Book en maskine
Vælg booking i menuen og find det tidspunkt der passer dig bedst. Du kan tilføje en påmindelse, så du ikke glemmer din booking. Booking er valgfrit og du betaler først når du starter maskinen.

Når du skal vaske
Tag dit vasketøj og smartphone med i vaskeriet.
Put vasketøjet i maskinen, luk døren og vælg program.

Åbn Airwallet og vælg den maskine du har booket eller vil købe. Swipe for at købe maskinen, og start programmet på maskinen.
Appen kræver stabil forbindelse til mobilnetværk eller WIFI for at kunne gennemføre købet.

Har du spørgsmål?

Du kan finde svar på de oftest stillede spørgsmål på airwallet.dk/support/ eller i appen under fanen 'Ofte stillede spørgsmål' Du er også altid velkommen til at kontakte os på +45 7870 9999 eller kontakt@airwallet.dk

Vi håber i bliver ligeså glade for Airwallet, som os der til dagligt knokler for at lave det endnu bedre for jeres skyld ❤
Hvis i har forslag til forbedringer, vil vi rigtigt gerne høre fra jer.

Download Airwallet nu

Hent i App Store

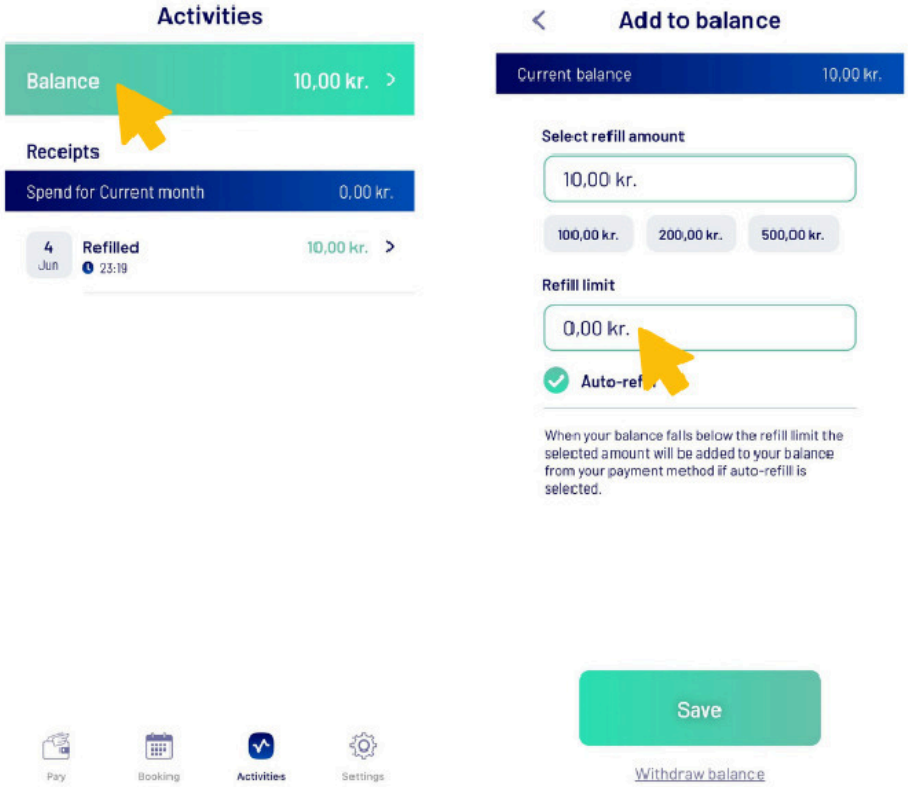
NU PÅ Google Play

Kontakt os: Tlf. +45 7870 9999 • kontakt@airwallet.dk • www.airwallet.dk

Før en kan starte maskin så må en sørge for å "fylle på penger" på kontoen. Minimumsbeløp er prisen pr. vask, men det anbefales å legge inn beløp for 2-3 vask her for å unngå forsinkelser i transaksjonene. Ønsker en større beløp er det fritt frem for det. Trykk "Aktiviteter" eller "Activities" på menyen nederst i APP- en for dette.

Det er dessuten mulig å sette opp systemet for å automatisk fylle på konto med angitt beløp når en når nedre grense. Nedre grense må være mindre enn beløpet en setter inn på konto. (Kan gjerne settes til kr. 0,-). Et forslag fra leverandør er å sette inn 2-3 x pris, sette nedre grense til 0,- og krysse av for automatisk påfylling.

Eksempel på skjermbilde:



VEDTEKTER FOR EIRSEKSJONSAMEIET MICHAEL KROHNSGATE 8

GNR. 158, BNR. 111 I BERGEN KOMMUNE

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

§ 1 FORMÅL.

Vedtatt endret til:

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

§ 2 EIERANDELER.

Vedtatt endret til:

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

§ 3 EIERFORHOLD.

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 3.4 Leiligheter som får tildelt Handicap p-plass må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass. Rullestolbrukere skal prioriteres for disse plassene, og styret står for fordeling av plassene.

§ 4 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET.

§ 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 4.3 *Vedtatt utgå da dette ivaretas iht. gjeldende lov*

§ 4.4 Det bør senere etableres en overordnet huseierforening for de enkelte sameier innenfor reguleringsplanen når området er utbygd.

§ 5 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE.

§ 5.1 *Vedtatt endret til:*
Det avholdes årsmøte hvert år og ekstraordinære årsmøter iht. gjeldende lov.

§ 5.2 *Vedtatt utgå da dette ivaretas iht. gjeldende lov*

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

§ 5.4 *Vedtatt endret til:*
Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall.

§ 5.5 *Vedtatt endret til:*
Styret velges av årsmøtet etter innstilling fra valgkomite eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 5.6 *Vedtatt utgå da dette ivaretas iht. gjeldende lov*

§ 6 STYRET.

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

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

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

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

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

§ 6.6 *Vedtatt endret til:*
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift og vedlikehold.

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

§ 6.8 *Vedtatt endret til:*
Styret kan ansette regnskapsfører og annet personell for å ivareta drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 7 FELLESUTGIFTER.

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet/sameiemøtet - til dekning av disse utgifter.

§ 7.2 *Vedtatt endret til:*
Ekstraordinære utgifter som påløper kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet utlignes etter samme fordelingsnøkkel som det ordinære månedsbeløp.

§ 7.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 7.4 Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon i henhold til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer. Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

§ 8 DISPOSISJONSRETT.

§ 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.

§ 8.3 Sameiemøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 8.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 8.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8.6 Spesielt brann eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD.

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

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

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

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

§ 10 MISLIGHOLD.

§ 10.1 Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 10.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

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

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

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE.

§ 11.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 11 uten hver lånegivers skriftlige samtykke.

§11.3 Ved vedtektsendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft. Såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 REGISTRERING AV SAMEIER I FORETAKSREGISTERET.

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

§ 13. LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 13.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eiersseksjoner's (23. mai 1997 nr. 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.

§ 13.2 Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

HUSORDENSREGLER I EIERSEKSJONSSAMEIET MICHAEL KROHNS GATE 8

Vedtatt på årsmøte juni 2023

1.
Husordensreglene er en presisering og utfyllende bestemmelser av regler i gjeldende lovgivning og Sameiets vedtekter. Brudd på reglene anses som mislighold av sameieforholdet og vurderes av styret opp mot konsekvensene angitt i sameiets vedtekter og gjeldende lov. Seksjonseier plikter å forvisse seg om at leietakere og besøkende er kjent med og har forstått gjeldende regelverk.

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

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

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

2.
Porter, ytterdører til bygget og dører til garasje og bodområdene skal være lukket/låst.

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

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

3.
Generelt gjelder røykeforbud både innendørs og utendørs på Sameiets eiendom.

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

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

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

4.
Kostnad med utrykning av Vekter belastes eier av seksjon som er grunnlag for varselet. Ved "falsk alarm" belastes kostnaden for utrykning eier av seksjonen hvor varsel kommer fra.

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

5.
Event. parkering av barnevogner generelt og kortvarig sykkelparkering fra f.eks besøkende ute gjøres mest mulig skånsomt for øvrige beboere. Se ellers egne regler for parkering.

6.
Korttidsutleie er tillatt iht. bestemmelse i lov om Eierseksjoner, dvs. inntil 90 dager i året. Styret og forretningsfører skal varsles dersom korttidsutleie finner sted og på forespørsel skal utleier til enhver tid kunne dokumentere overfor styret at reglene for korttidsutleie overholdes. Videre skal seksjonseier på forespørsel fra styret eller forretningsfører oppgi kontaktinformasjon til leietaker.

7.
Dersom det oppdages feil og mangler på fellesarealer eller fellesanlegg varsles Styret om dette. Samme gjelder dersom det oppdages skadedyr, oppblomstring av insekter eller annet "utøy". Akutthendelser varsles i tillegg vaktmester/vakttelefon.

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

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

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

PARKERINGSREGLER MICHAEL KROHNS GATE 8

Gjelder fra 1. april 2024 og inntil videre

GENERELT

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

GJESTEPARKERING/BESØKSPARKERING

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

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

LEIE AV PARKERINGSPLASS

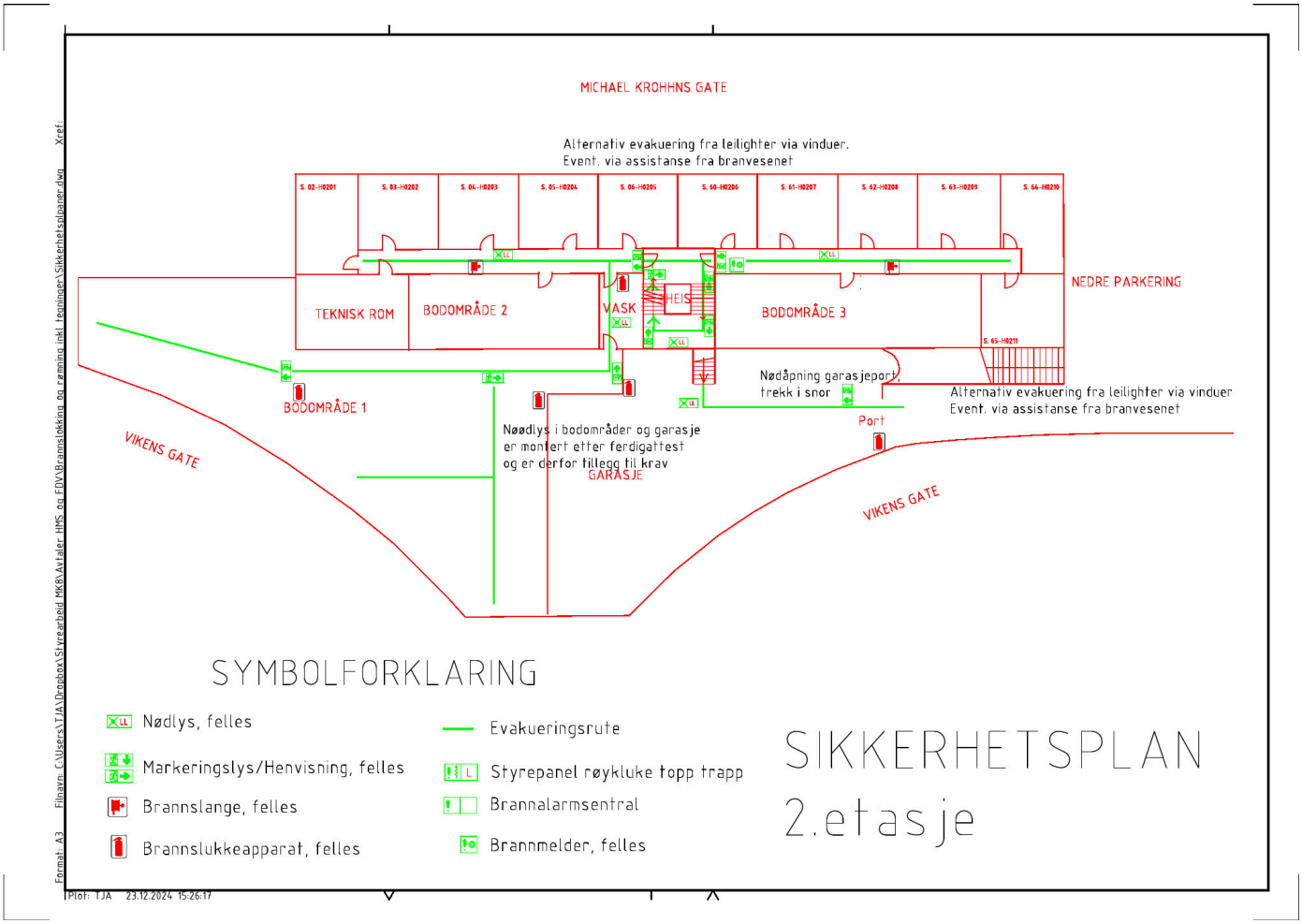
Parkeringsplasser kan leies av seksjonseiere inne eller ute. Leietakere til seksjonene kan i utgangspunktet ikke leie plass i egen regi, dvs. dersom leietaker ønsker parkeringsplass så skal derfor eier stå som leietaker av plassen. Bestilling av parkeringsplass skal skje til styret evet. til ekstern part som styret har delegert fullmakt til. Det inngås leieavtale mellom sameiet og leier av parkeringsplass med 1 måneds gjensidig oppsigelsesfrist. Parkeringsplasser kan i kortere tidsrom i forbindelse med nødvendig vedlikehold benyttes av sameiet til riggplass ol. uten at leietaker kompenseres. Forlengelse av allerede inngåtte leieavtaler har førsteprioritet. Ved venteliste blir de som ikke har plass prioritert foran de som event. leier flere plasser (gjelder først fom. event leid plass nr. 3 for seksjon 1). Ved salg av seksjon kan inngått leieavtale overdras til ny eier. Event. restplasser kan leies ut til eksterne leietakere.

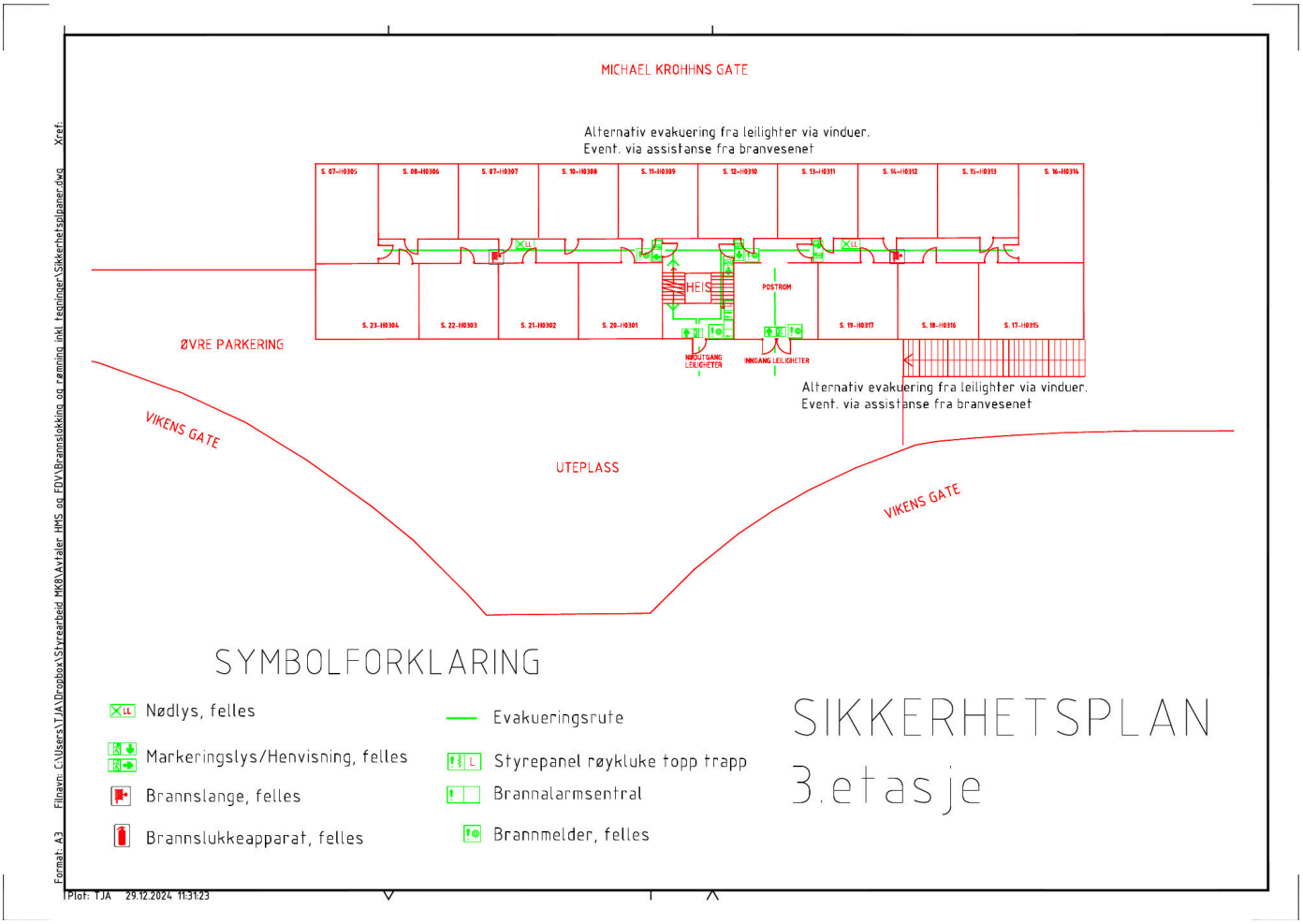
Leide parkeringsplasser benyttes av leietakers registrerte kjøretøy.

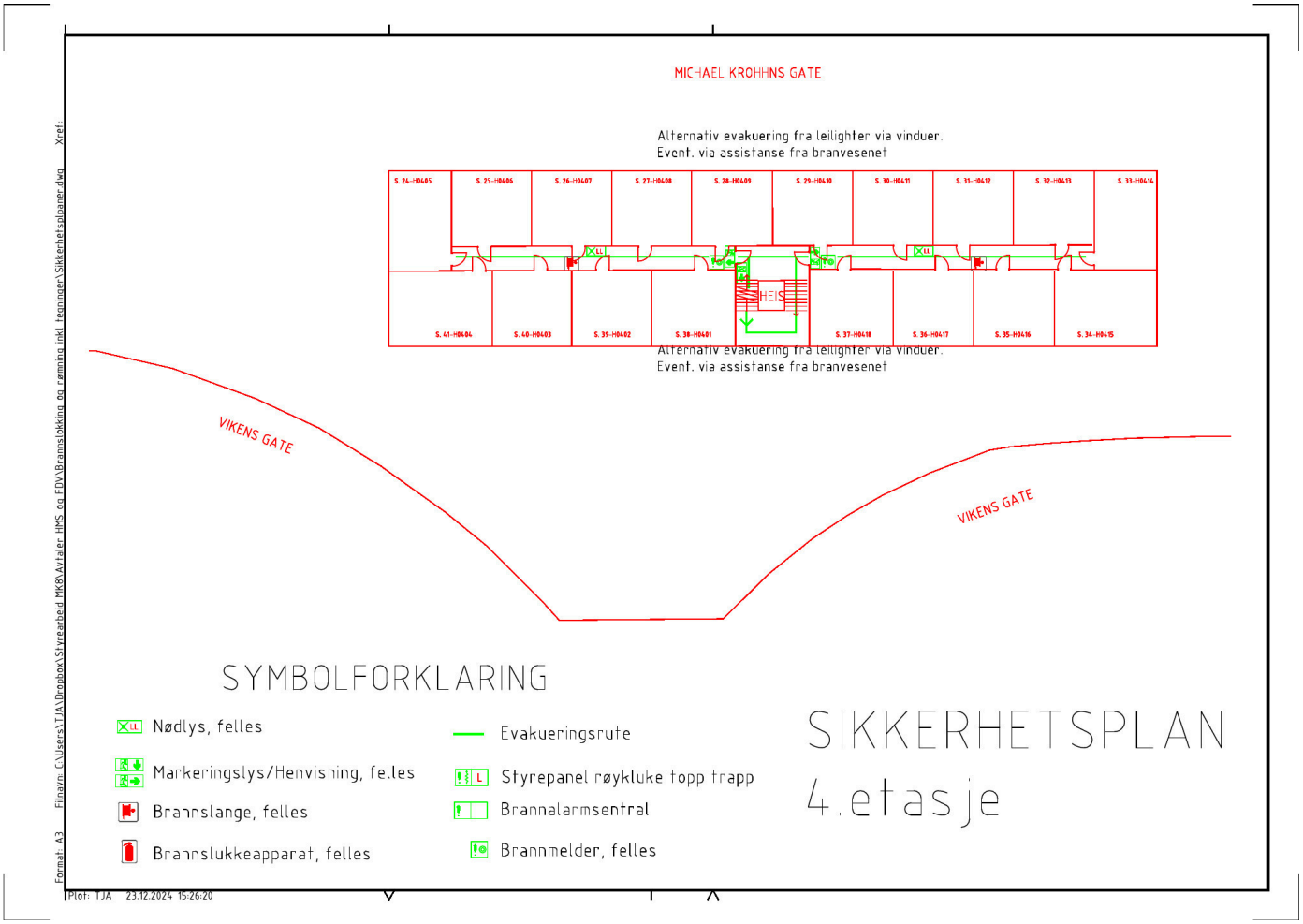
Ved feilparkering på din plass kan du kontakte parkeringsselskap for ileggelse av gebyr/borttauing. Dersom noen har feilparkert på din plass og du kortvarig/midlertidig må parkere annet sted gjøres dette på eget ansvar og du er selv ansvarlig for å legge lapp med forklaring og telefonnummer godt synlig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

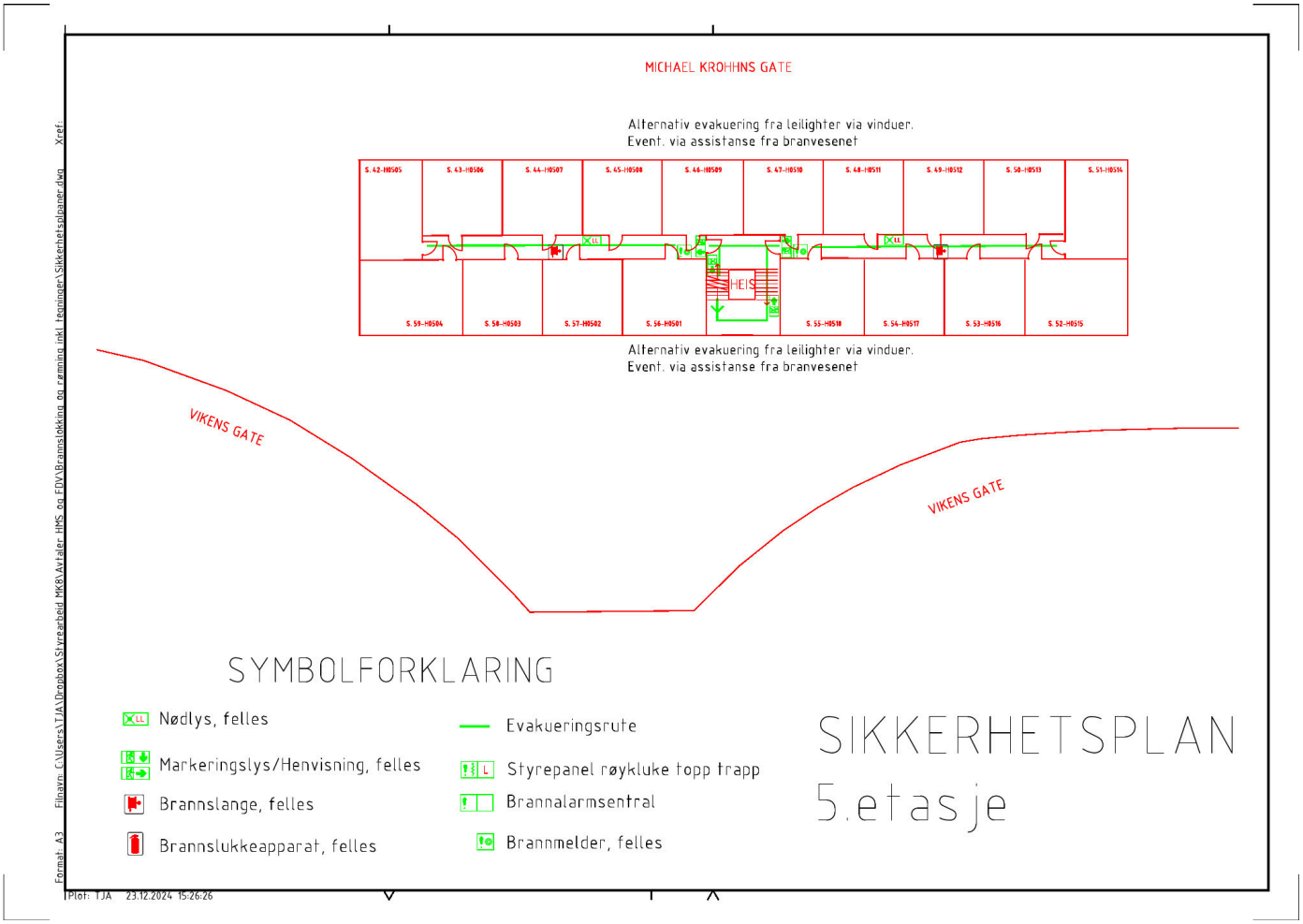
SYKKELPARKERING, BARNEVOGNER ETC

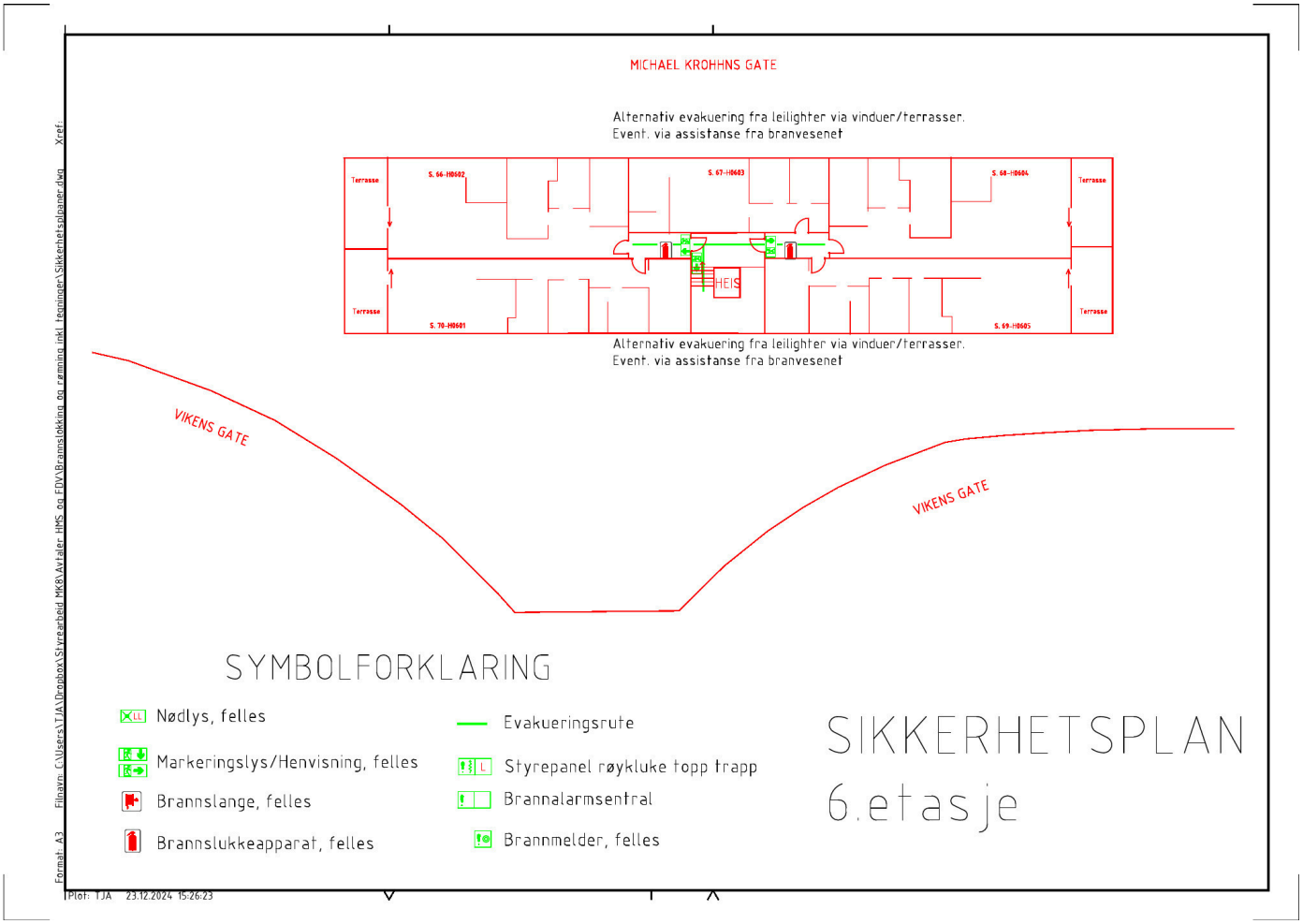
Sykkelparkering henvises til sykkelstativer i garasje og event. sykkelstativ andre steder på fellesarealene. Midlertidig kortvarig plassering av sykler, barnevogner etc. er tillatt på fellesområde så fremt det ikke er til hinder for andre, men vis hensyn. Parkeringsplasser skal ikke benyttes til dette.

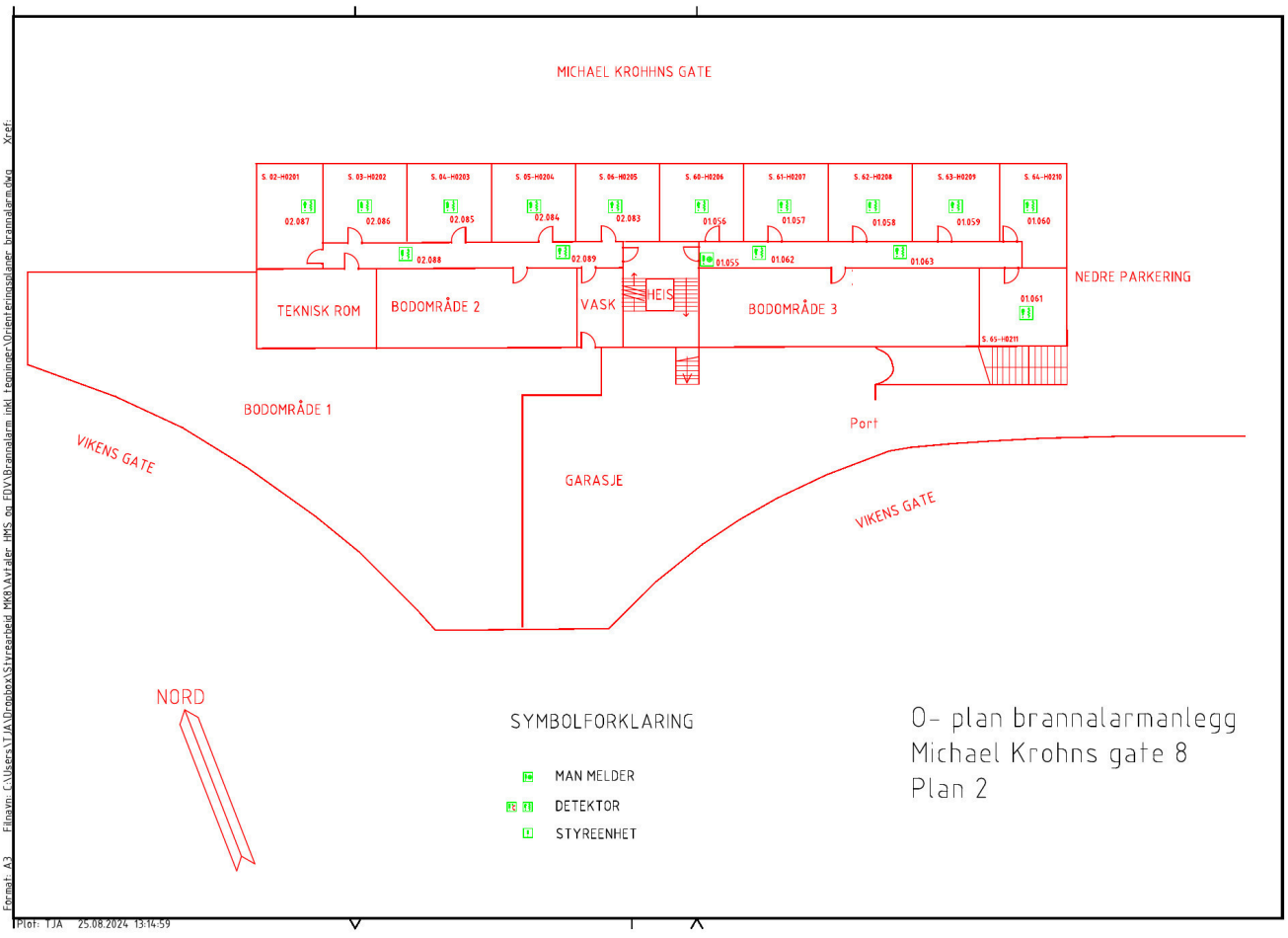

MICHAEL KROHHNS GATE
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer.
Event. via assistanse fra branvesenet
S. 02-H0201
S. 03-H0202
S. 04-H0203
S. 05-H0204
S. 06-H0205
S. 60-H0206
S. 61-H0207
S. 62-H0208
S. 63-H0209
S. 64-H0210
S. 65-H0211
TEKNISK ROM
BODOMRÅDE 2
VASK
HEIS
BODOMRÅDE 3
NEDRE PARKERING
BODOMRÅDE 1
Nødåpning garasjeport,
trekk i snor
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer
Event. via assistanse fra branvesenet
Port
VIKENS GATE
Nødlys i bodområder og garasje
er montert etter ferdigattest
og er derfor tillegg til krav
GARASJE
VIKENS GATE
SYMBOLFORKLARING
Nødlys, felles
Markeringslys/Henvisning, felles
Brannslange, felles
Brannslukkeapparat, felles
Evakueringsrute
Styrepanel røykluke topp trapp
Brannalarmsentral
Brannmelder, felles
SIKKERHETSPLAN
2.etasje
Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styrearbeid MKB\Avtaler HMS og FDV\Brannslokking og rømming inkl. tegninger\Sikkerhetsplaner.dwg Xref:
Format: A3
Plot: TJA 23.12.2024 15:26:17

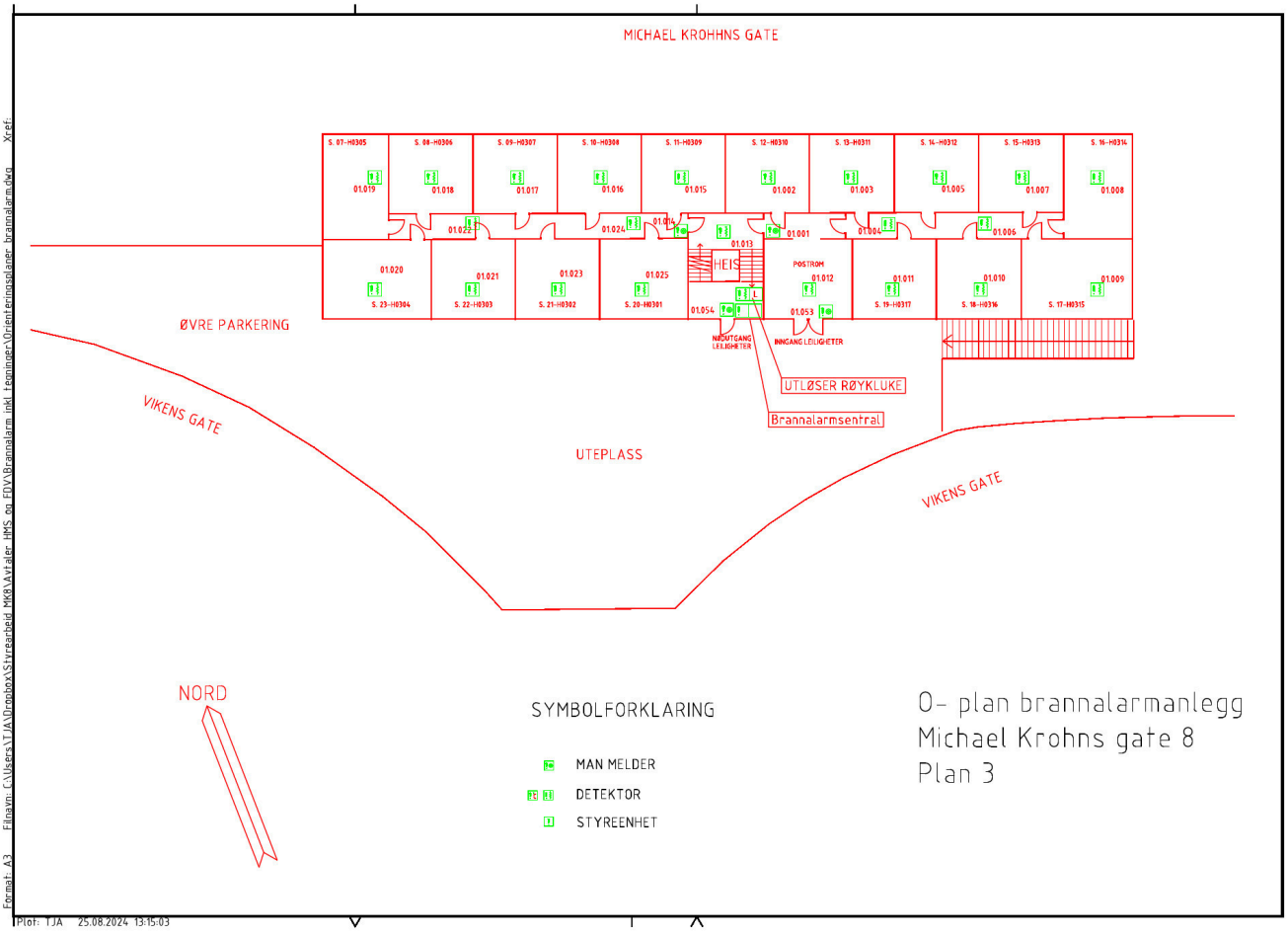

MICHAEL KROHHNS GATE
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer.
Event. via assistanse fra branvesenet
S. 07-H0305
S. 08-H0306
S. 09-H0307
S. 10-H0308
S. 11-H0309
S. 12-H0310
S. 13-H0311
S. 14-H0312
S. 15-H0313
S. 16-H0314
S. 23-H0304
S. 22-H0303
S. 21-H0302
S. 20-H0301
S. 19-H0317
S. 18-H0316
S. 17-H0315
HEIS
POSTROM
NØDUTGANG LEILIGHETER
INNGANG LEILIGHETER
ØVRE PARKERING
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer.
Event. via assistanse fra branvesenet
VIKENS GATE
UTEPLASS
VIKENS GATE
SYMBOLFORKLARING
Nødlys, felles
Markeringslys/Henvisning, felles
Brannslange, felles
Brannslukkeapparat, felles
Evakueringsrute
Styrepanel røykluke topp trapp
Brannalarmsentral
Brannmelder, felles
SIKKERHETSPLAN
3.etasje
Format: A3
Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styrearbeid MKB\Avtaler HMS og FDV\Brannslokking og rømning inkl tegninger\Sikkerhetsplaner.dwg
Xref:
Plot: TJA 29.12.2024 11:31:23

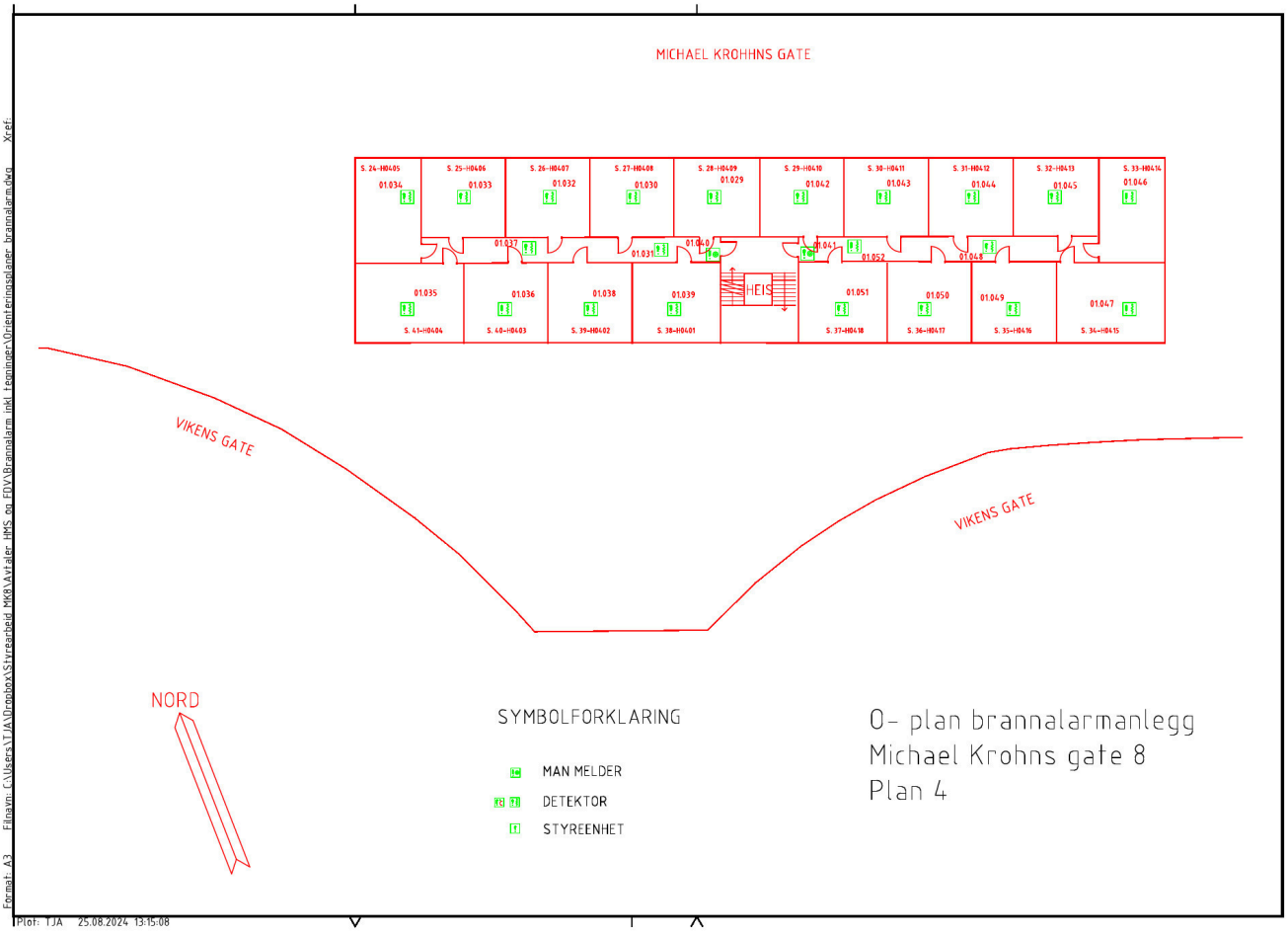

MICHAEL KROHHNS GATE
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer.
Event. via assistanse fra branvesenet
S. 24-H0405
S. 25-H0406
S. 26-H0407
S. 27-H0408
S. 28-H0409
S. 29-H0410
S. 30-H0411
S. 31-H0412
S. 32-H0413
S. 33-H0414
HEIS
S. 41-H0404
S. 40-H0403
S. 39-H0402
S. 38-H0401
S. 37-H0418
S. 36-H0417
S. 35-H0416
S. 34-H0415
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer.
Event. via assistanse fra branvesenet
VIKENS GATE
VIKENS GATE
SYMBOLFORKLARING
Nødlys, felles
Markeringslys/Henvisning, felles
Brannslange, felles
Brannslukkeapparat, felles
Evakueringsrute
Styrepanel røykluke topp trapp
Brannalarmsentral
Brannmelder, felles
SIKKERHETSPLAN
4. etasje
Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styrearbeid MKB\Avtaler HMS og FDV\Brannslokking og rømming inkl. tegninger\Sikkerhetsplaner.dwg Xref:
Format: A3
Plot: TJA 23.12.2024 15:26:20

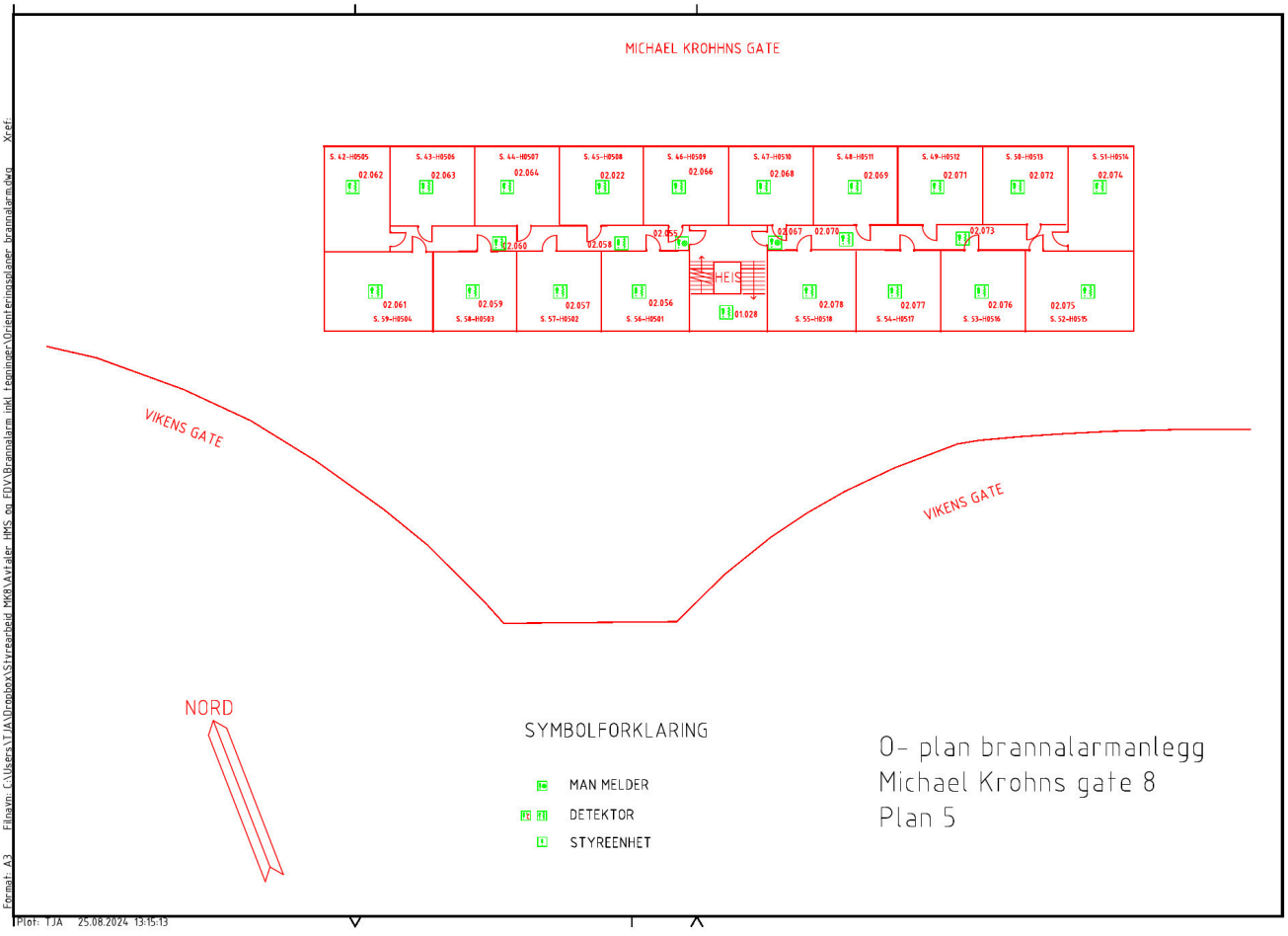

MICHAEL KROHHNS GATE
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer.
Event. via assistanse fra branvesenet
S. 42-H0505
S. 43-H0506
S. 44-H0507
S. 45-H0508
S. 46-H0509
S. 47-H0510
S. 48-H0511
S. 49-H0512
S. 50-H0513
S. 51-H0514
HEIS
S. 59-H0504
S. 58-H0503
S. 57-H0502
S. 56-H0501
S. 55-H0518
S. 54-H0517
S. 53-H0516
S. 52-H0515
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer.
Event. via assistanse fra branvesenet
VIKENS GATE
VIKENS GATE
SYMBOLFORKLARING
Nødlys, felles
Markeringslys/Henvisning, felles
Brannslange, felles
Brannslukkeapparat, felles
Evakueringsrute
Styrepanel røykluke topp trapp
Brannalarmsentral
Brannmelder, felles
SIKKERHETSPLAN
5.etasje
Format: A3
Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styrearbeid MKB\Avtaler HMS og FDV\Brannslokking og rømming inkl tegninger\Sikkerhetsplaner.dwg
Xref:
Plot: TJA 23.12.2024 15:26:26

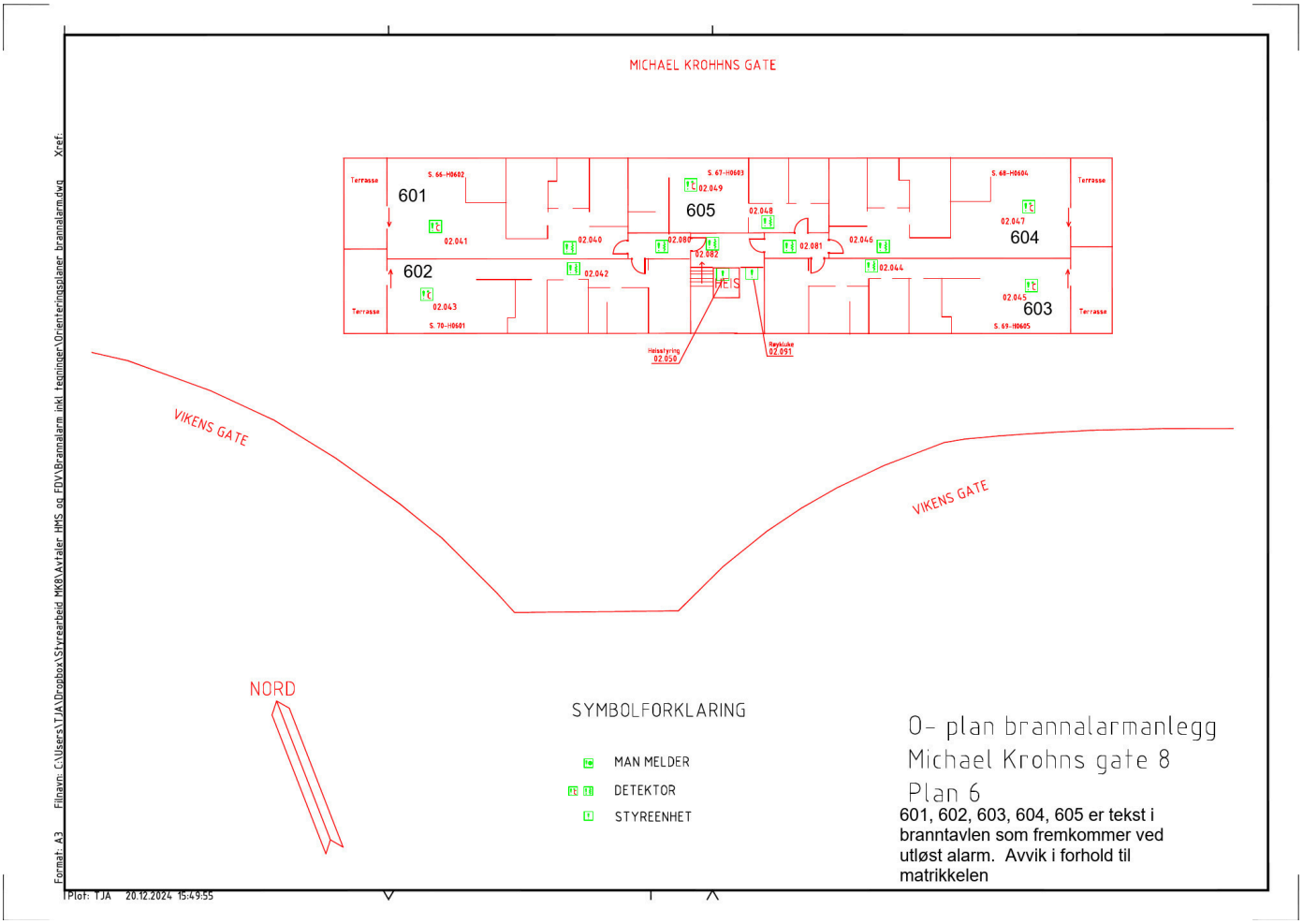

MICHAEL KROHHNS GATE
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer/terrasser.
Event. via assistanse fra branvesenet
Terrasse
S. 66-H0602
S. 67-H0603
S. 68-H0604
Terrasse
HEIS
Terrasse
S. 70-H0601
S. 69-H0605
Terrasse
Alternativ evakuering fra leilighter via vinduer/terrasser.
Event. via assistanse fra branvesenet
VIKENS GATE
VIKENS GATE
SYMBOLFORKLARING
Nødlys, felles
Markeringslys/Henvisning, felles
Brannslange, felles
Brannslukkeapparat, felles
Evakueringsrute
Styrepanel røykluke topp trapp
Brannalarmsentral
Brannmelder, felles
SIKKERHETSPLAN
6.etasje
Format: A3 Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styrearbeid MKB\Avtaler HMS og FDV\Brannslokking og rømming inkl tegninger\Sikkerhetsplaner.dwg Xref:
Plot: TJA 23.12.2024 15:26:23


MICHAEL KROHHNS GATE
TEKNISK ROM
BODOMRÅDE 2
VASK
HEIS
BODOMRÅDE 3
NEDRE PARKERING
BODOMRÅDE 1
VIKENS GATE
GARASJE
Port
VIKENS GATE
NORD
SYMBOLFORKLARING
MAN MELDER
DETEKTOR
STYREENHET
0- plan brannalarmanlegg
Michael Krohns gate 8
Plan 2
Format: A3 Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styreenhet MKB\Avtale HMS og FDV\Brannalarm inkl tegninger\Orienteringsplaner brannalarm.dwg Xref:
Plot: TJA 25.08.2024 13:14:59


MICHAEL KROHHNS GATE
ØVRE PARKERING
VIKENS GATE
UTEPLASS
VIKENS GATE
HEIS
POSTROM
NØDUTGANG LEILIGHETER
INNGANG LEILIGHETER
UTLØSER RØYKLUKE
Brannalarmsentral
NORD
SYMBOLFORKLARING
MAN MELDER
DETEKTOR
STYREENHET
0- plan brannalarmanlegg
Michael Krohns gate 8
Plan 3
Format: A3 Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styreenhet MKG\Avvalde HMS og FDV\Brannalarm inkl tegninger\Orienteringsplaner brannalarm.dwg Xref:
Plot: TJA 25.08.2024 13:15:03


MICHAEL KROHHNS GATE
VIKENS GATE
VIKENS GATE
HEIS
NORD
SYMBOLFORKLARING
MAN MELDER
DETEKTOR
STYREENHET
0- plan brannalarmanlegg
Michael Krohns gate 8
Plan 4
Format: A3
Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styreenheid MKB\Avtaler HMS og FDV\Brannalarm inkl tegninger\Orienteringsplaner brannalarm.dwg
Xref:
Plot: TJA 25.08.2024 13:15:08


MICHAEL KROHNS GATE
VIKENS GATE
VIKENS GATE
NORD
SYMBOLFORKLARING
MAN MELDER
DETEKTOR
STYREENHET
0- plan brannalarmanlegg
Michael Krohns gate 8
Plan 5
Format: A3 Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styreenhet MK8\Avvalet HMS og FDV\Brannalarm inkl tegninger\Orienteringsplaner brannalarm.dwg Xref:
Plot: TJA 25.08.2024 13:15:13


MICHAEL KROHHNS GATE
601
602
603
604
605
Terrasse
HEIS
VIKENS GATE
VIKENS GATE
NORD
SYMBOLFORKLARING
MAN MELDER
DETEKTOR
STYREENHET
0- plan brannalarmanlegg
Michael Krohns gate 8
Plan 6
601, 602, 603, 604, 605 er tekst i branntavlen som fremkommer ved utløst alarm. Avvik i forhold til matrikkelen
Format: A3 Filnavn: C:\Users\TJA\Dropbox\Styrearbeid MKB\Avtaler HMS og FDV\Brannalarm inkl. tegninger\Orienteringsplaner brannalarm.dwg Xref:
Plot: TJA 20.12.2024 15:49:55

BERGEN KOMMUNE

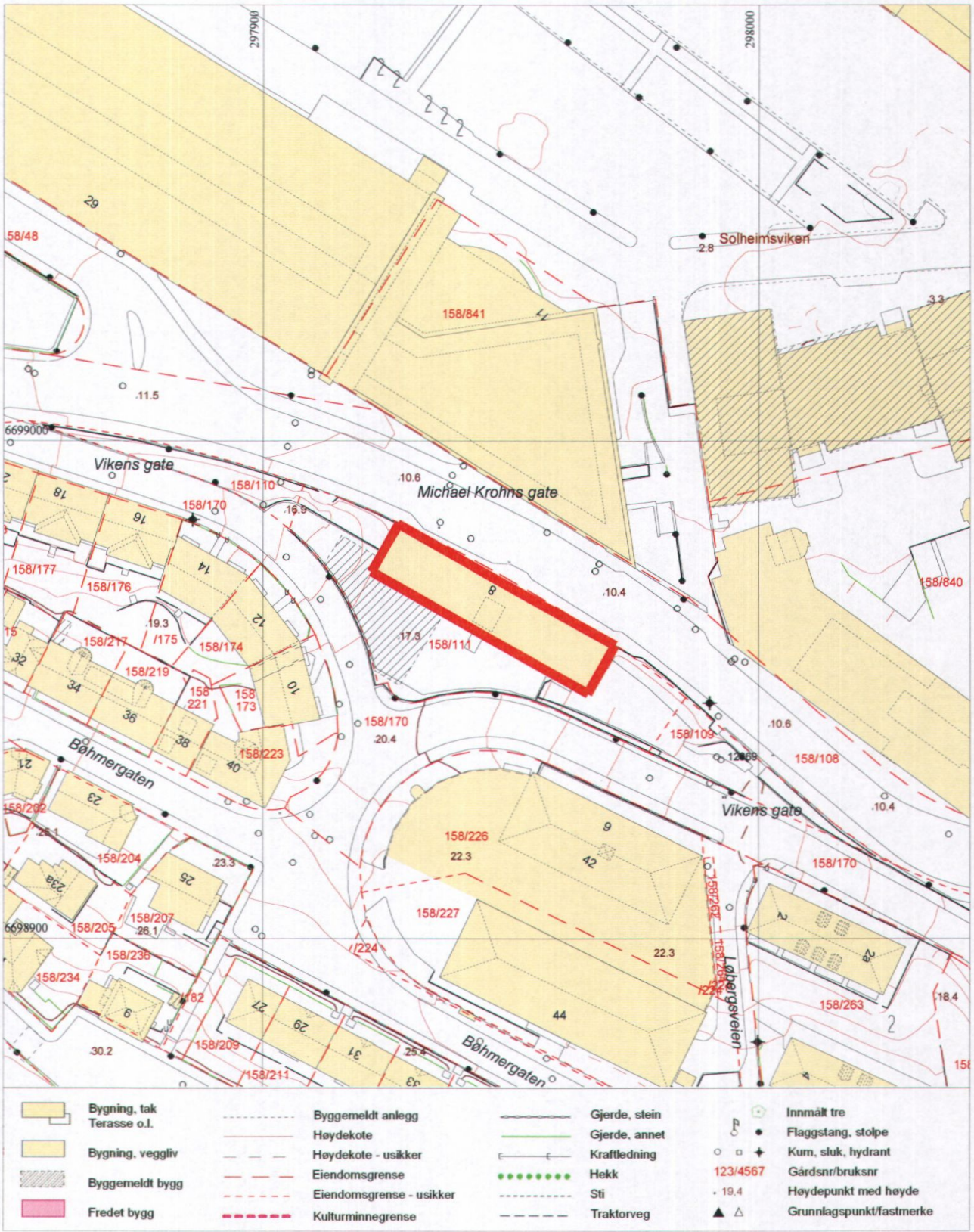
BASISKART

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 24.02.2010

Gnr/Bnr/Fnr: 158/111/0
Adresse: MICHAEL KROHNS GATE 8

D-1

N



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/111/0/20
Adresse: Michael Krohns gate 8, 5057 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/111/0/0
Utlistet 11. mai 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i 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
260718432	Grunneiendom	0	Ja	1 733,5 m²	Usikker	-	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
66400000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 49 MFL., KROHNEN, DAMSGÅRDSVEIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.06.2021	201907558	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4845100	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, AREAL A 5		28.04.1978

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_4	Historiske veifar	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	97,1 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	2,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	100,0 %

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	1 - Nåværende	132 - Kontor	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15690002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 26 OG 840, SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK OMRÅDE N5	3	200605504
15690001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 26, SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3	200101887
64300000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 30 MFL., SOLHEIMSGATEN 23	3	201330105
15690000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL., SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3	199614670
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-
4840002	31	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR, REGULERINGSENDRING FELT C 3	3	-
4840000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3	-
11650000	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPLASS - FABRIKKGATEN	4	-
4845300	32	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3	-
11000000	30	ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8 A	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/210	139213823-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	08.01.2026	202515351

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 11. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

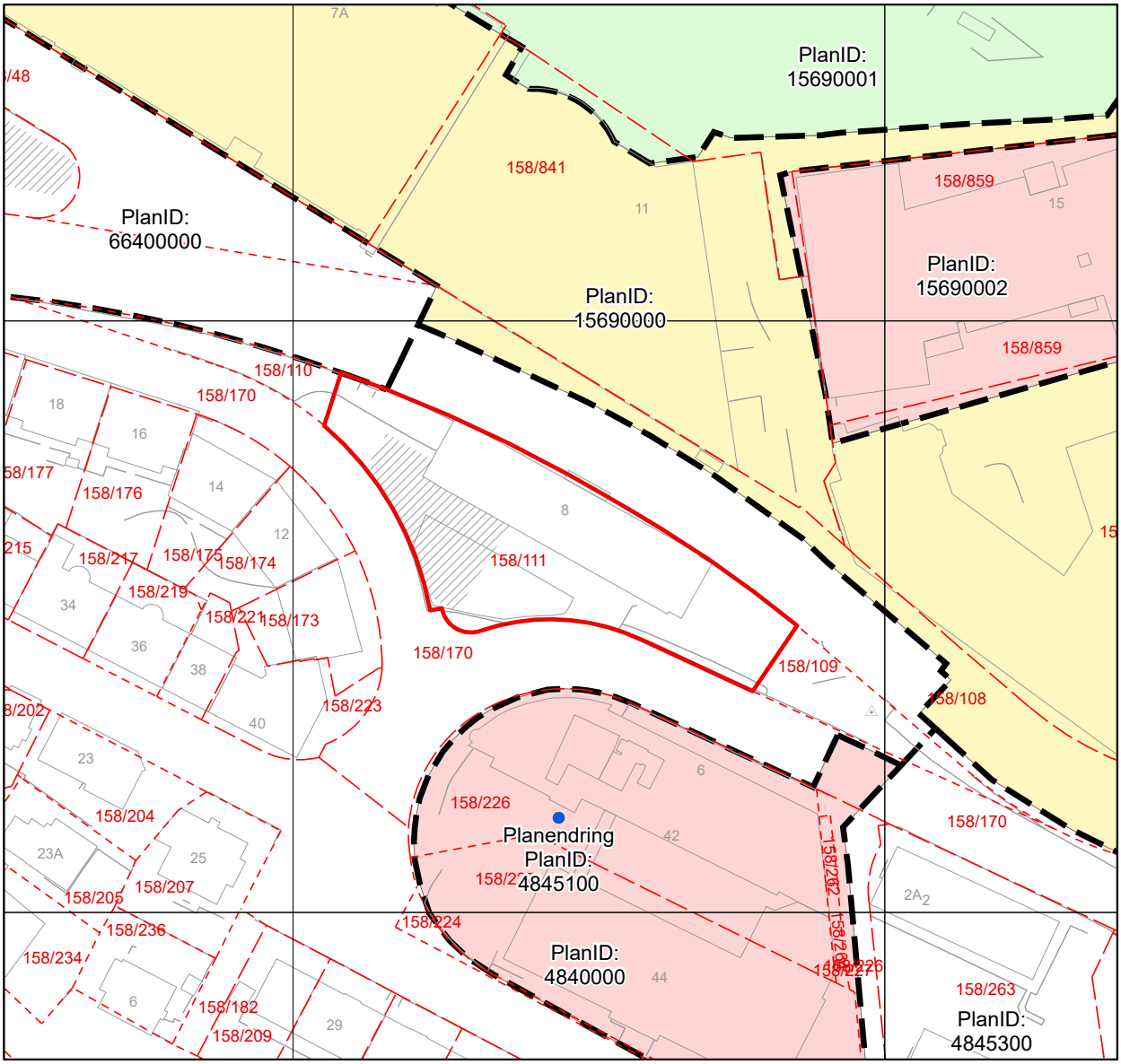
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/111
Dato: 11.05.2026 Adresse: Michael Krohns gate 8

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 66400000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

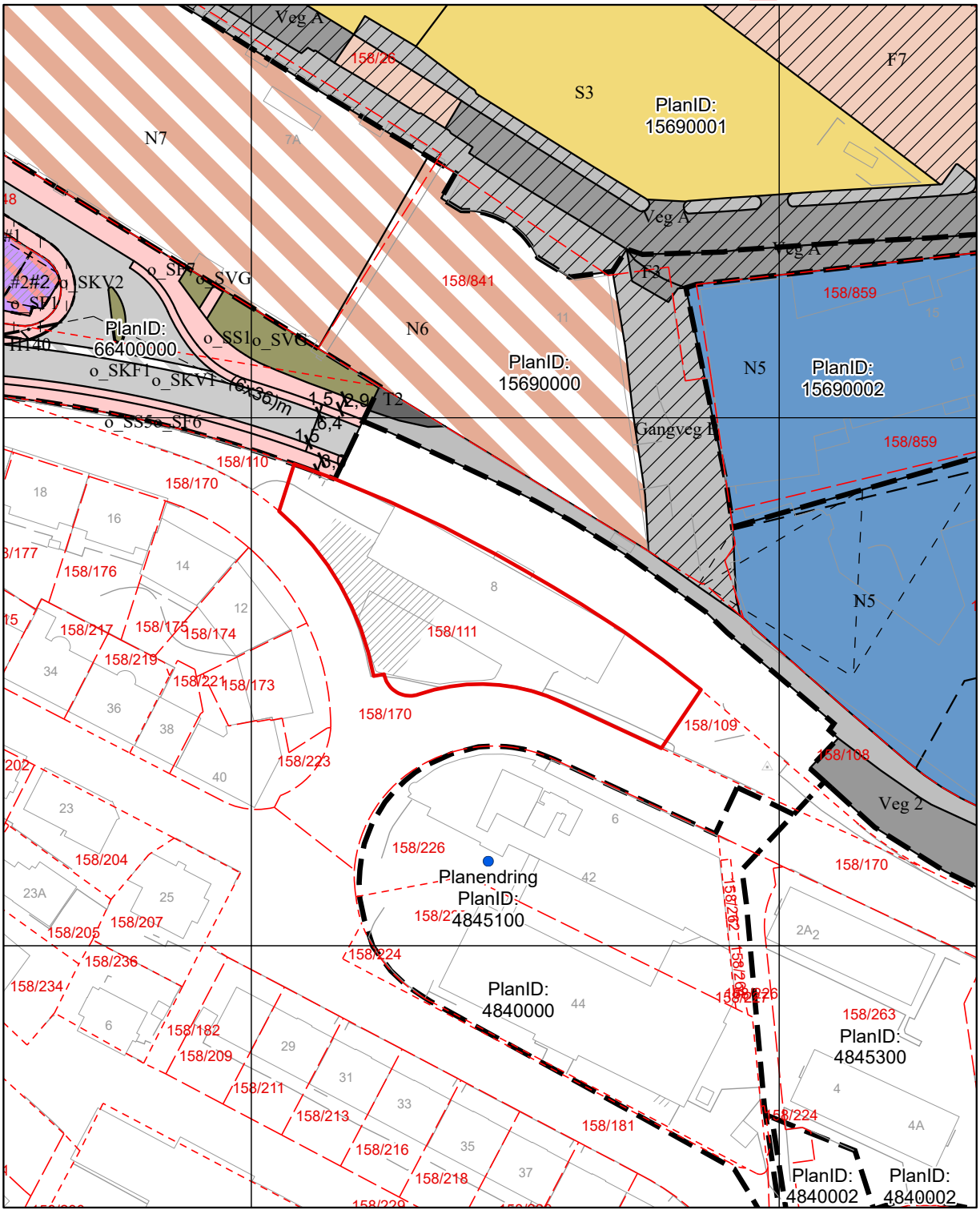
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/111
Dato: 11.05.2026 Adresse: Michael Krohns gate 8

N

PlanID(er): 66400000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for kontor

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Annet trafikkområde

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

1831 - Kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

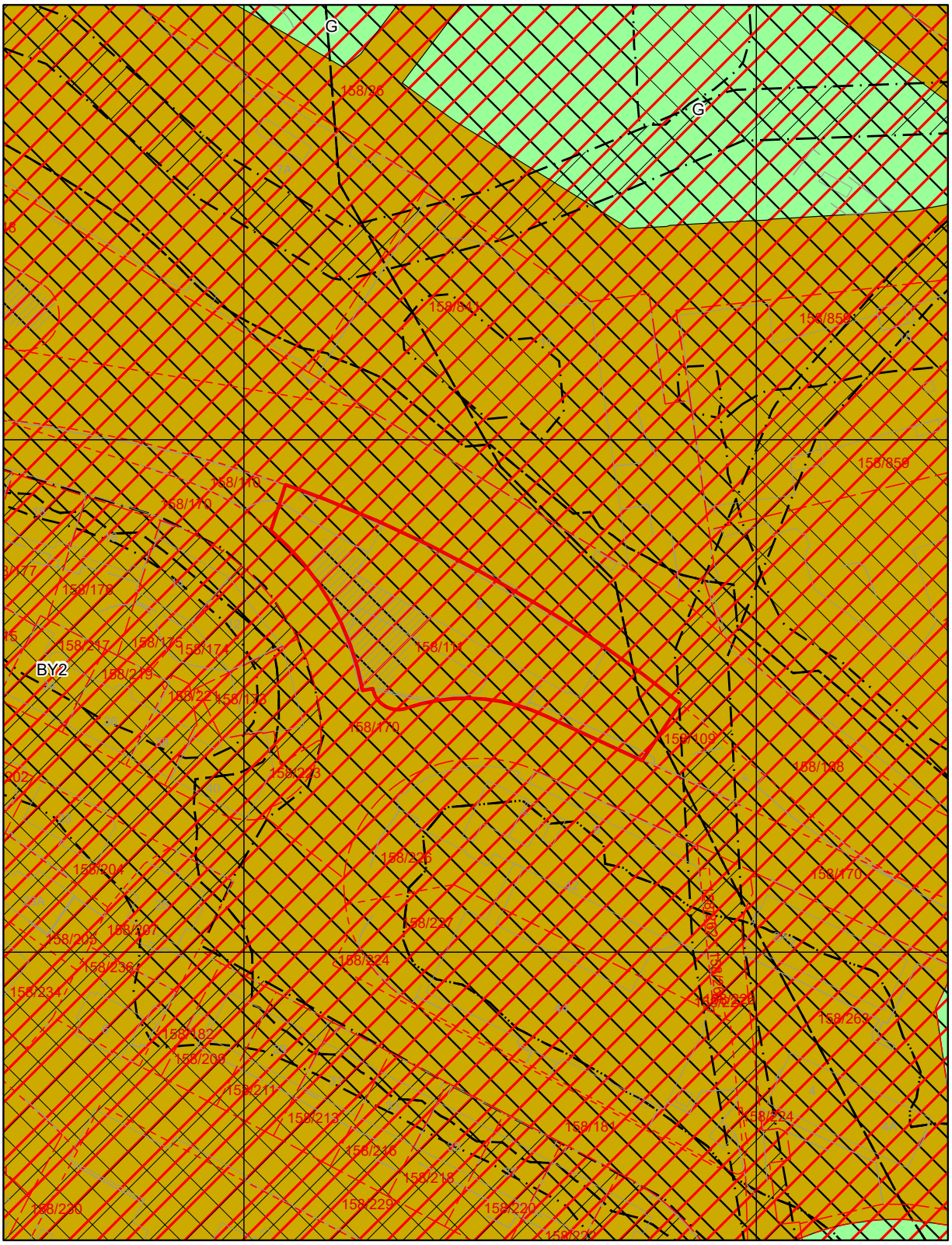
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/111
Adresse: Michael Krohns gate 8

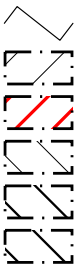
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

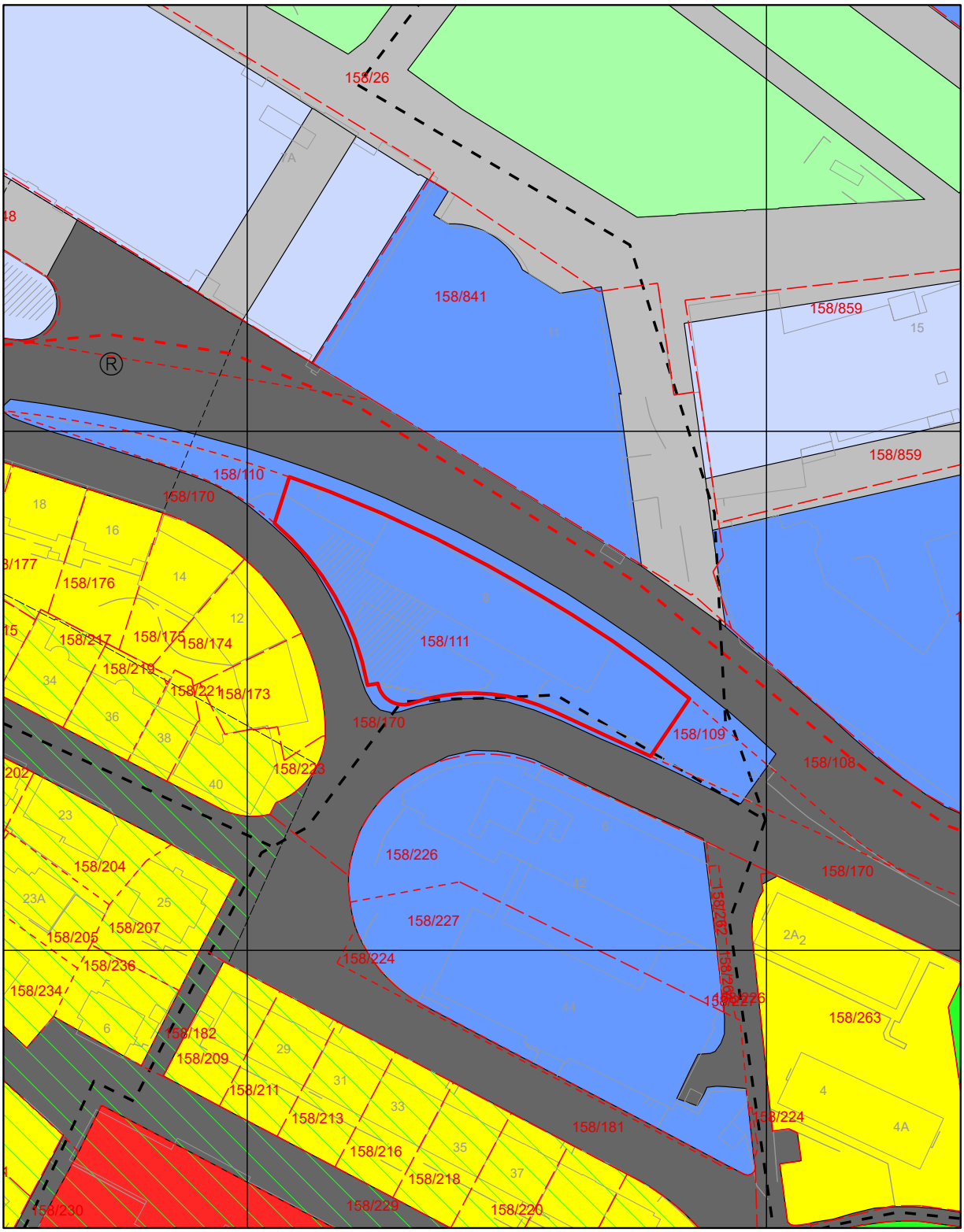
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/111
Adresse: Michael Krohns gate 8

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Kontor (N)

Kontor (F)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Park-/turveg (F)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

Velkommen til

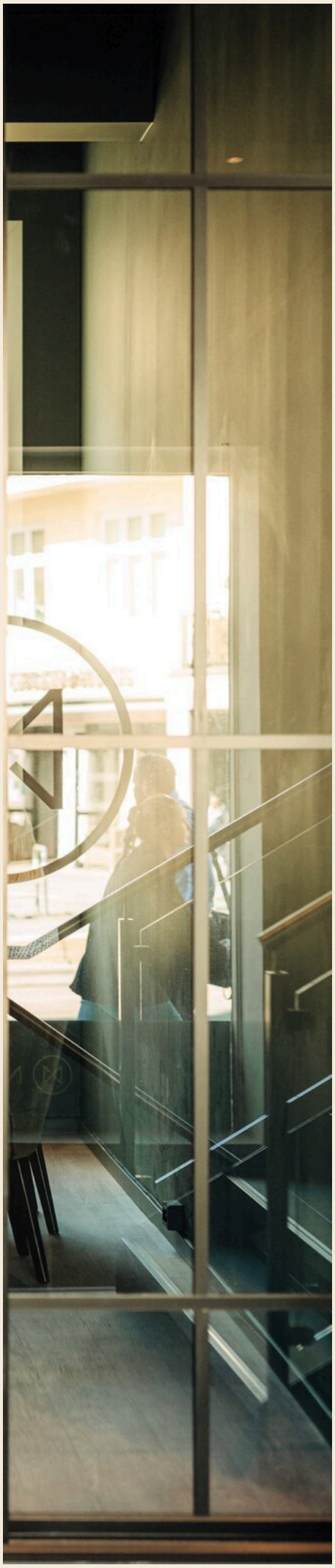
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0128/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Michael Krohns gate 8 5057 BERGEN
Matrikkel: Gnr 158, bnr 111, snr 20 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ali Esmael

Salgsleder / Eiendomsmegler
Nordvik Bergen Vest
a.esmael@nordvikbolig.no
911 01 867