



KROHNEGÅRDEN PANORAMA

Krohnegården 176

Velkommen til
din nye bolig





- Emera Eiendomsmegling v/Erlend
Stokmo har gleden av å presentere
Krohnegården 176 -

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	EIEFORM
Kr 6 690 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	ANTALL SOVEROM
181 100,-	3
TOTALPRIS	ETASJE
6 871 100,-	1
FELLESKOSTNADER	BYGGEÅR
3 855,- pr. mnd	2006
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
116/121.4 kvm	C - Rød
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Eierseksjon	12508 m² (eiet)

Din megler



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer og kjenner Bergensmarkedet veldig godt. Ta kontakt med Stian for gode råd om kjøp og salg av bolig.



Unik mulighet! Vestvendt 4-roms med panoramautsikt og høy 1.etg. Garasjeplass med el-lader, heis og 17m² altan! Blindvei

Emera eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Krohnegården 176! En lekker leilighet med kjøkken og parkett fra 2024. Leiligheten ligger rolig til i enden av en blindvei, skjermet fra trafikk og støy. Leiligheten holder en gjennomgående god og innflytningsklar standard - her kan du flytte rett inn og bo godt!

- Fast parkeringsplass i garasje med elbil-lader
- Trappefri adkomst via heis
- 17m² drømmebalkong med de beste sol- og utsiktsforhold
- Passende alle livsfaser i et sameie med høy trivsel
- Skjermet for trafikk i enden av blindvei
- God lagringsplass i innvendig- og ekstern bod
- Ettertraktet sameie med fornuftig økonomi

- 6 min kjøring til Oasen og bybanestopp
- 6 min gange til buss
- Flotte turmuligheter like utenfor egen inngangsdør











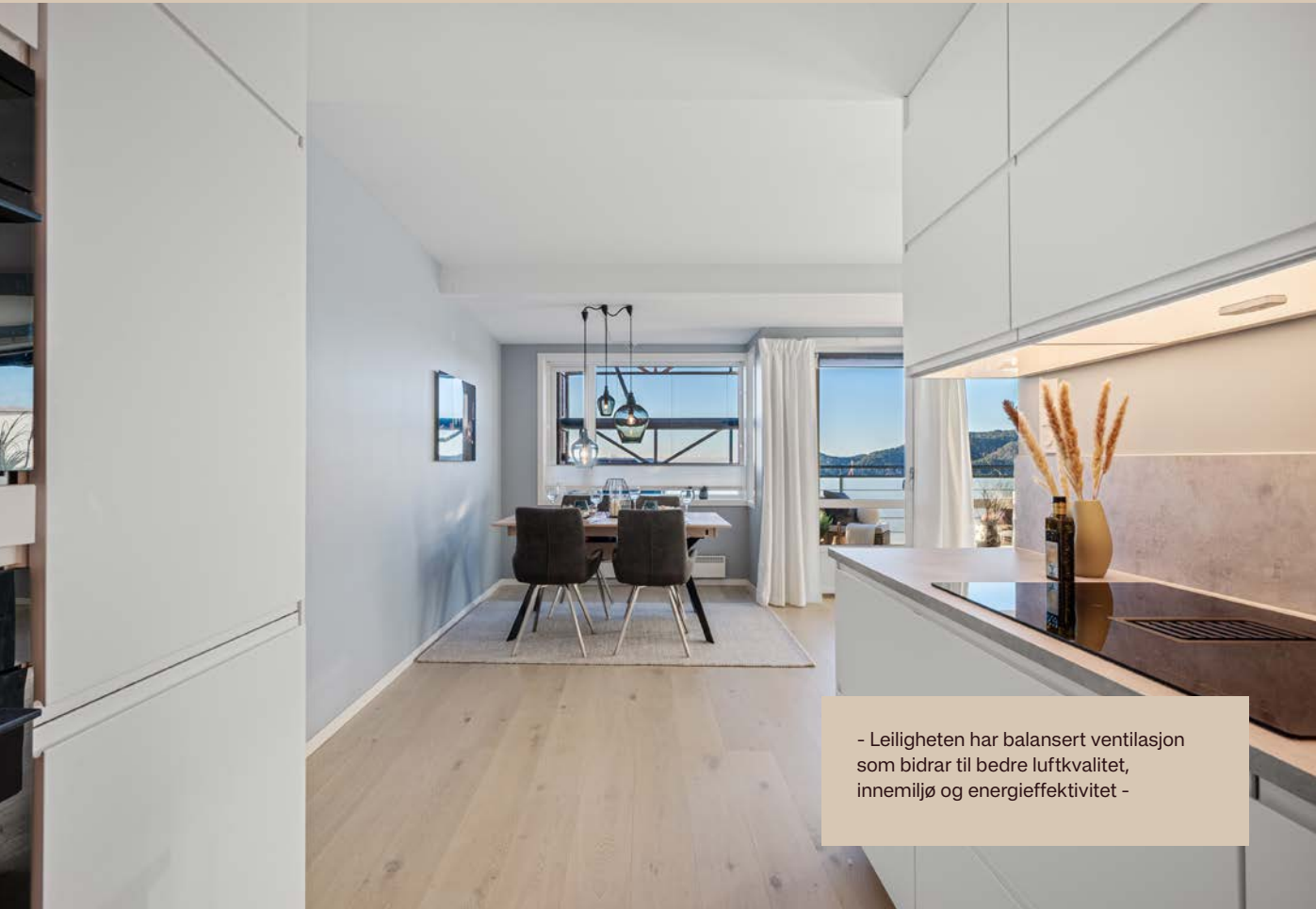




- Lekker kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter og benkeplate i laminat -



- Integrerte medfølgende hvitevarer til glede for ny eier -



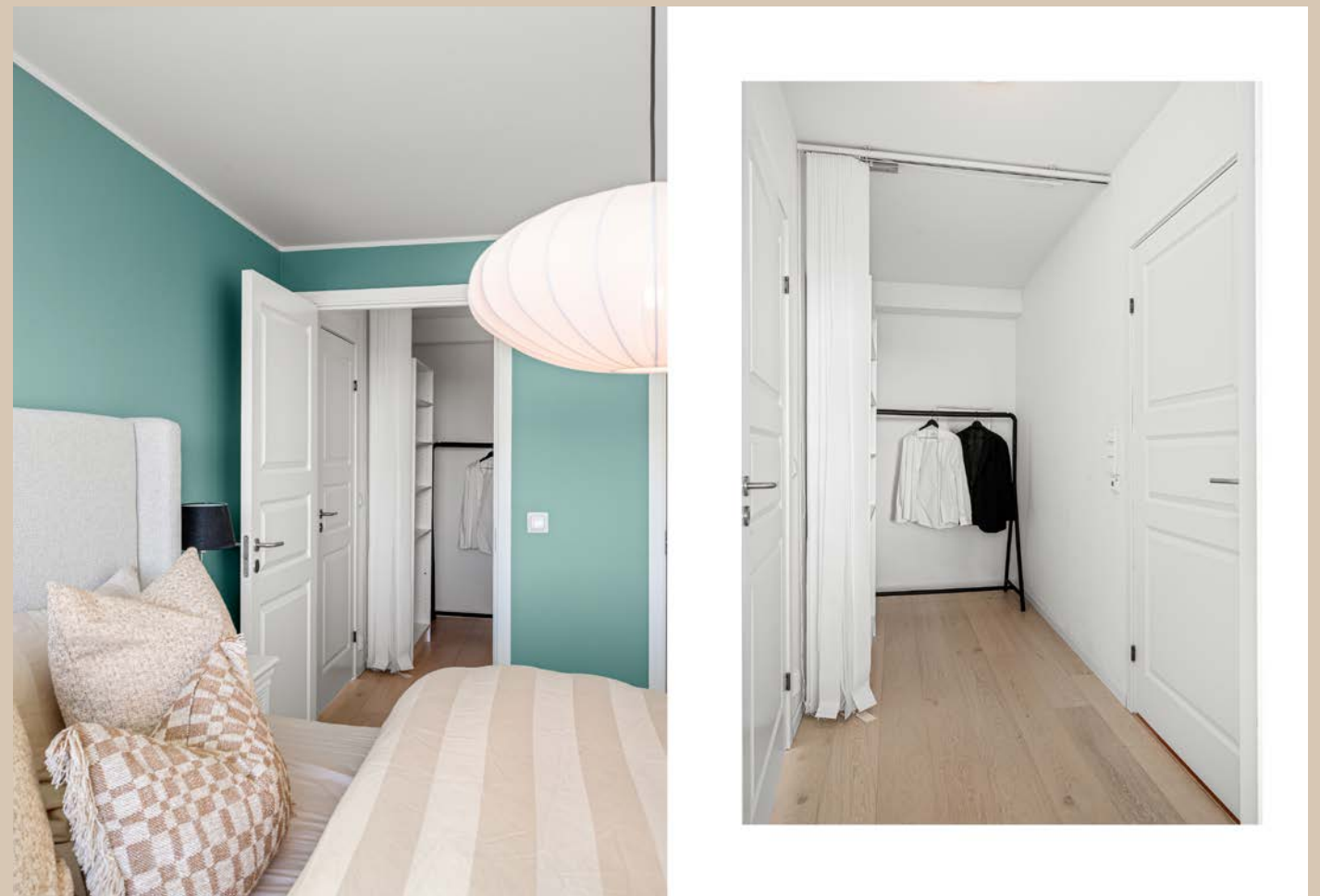
- Leiligheten har balansert ventilasjon som bidrar til bedre luftkvalitet, innemiljø og energieffektivitet -

- Grunnpakke tv/internett og forsikring
er noe av det som er inkludert i
felleskostnadene -









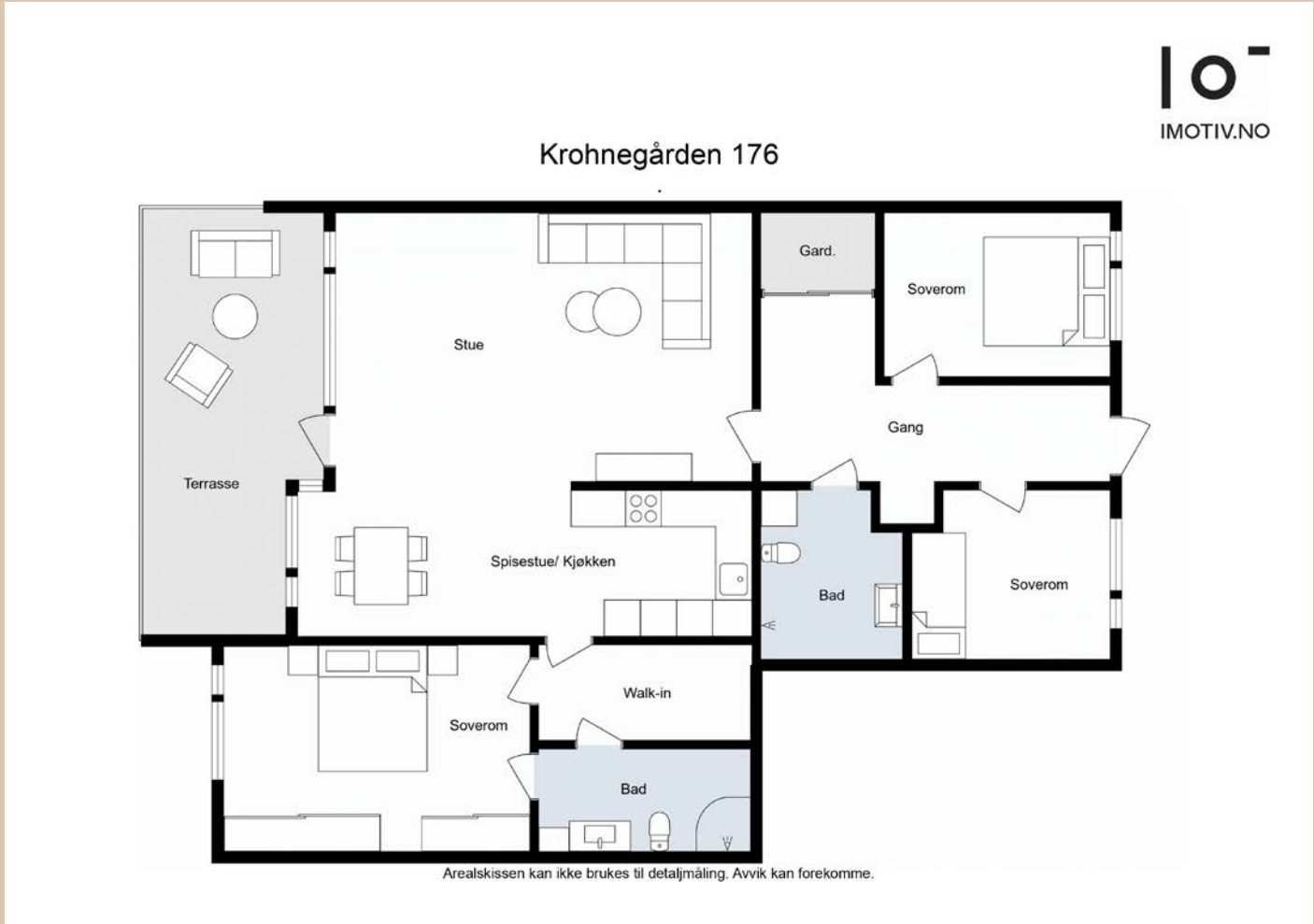




Plantegning



OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 690 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

167 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 690 000,00))

181 100,- (Omkostninger totalt)

6 871 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 871 100

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 855,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-tv/internett, strøm fellesarealer, byggforsikring, vedlikehold fellesområder, styrehonorar og forretningsførsel.

Styreleder opplyser om at sameiet har god økonomi hvor de avsetter kr 250 000,- hver år til fremtidige store vedlikeholdsposter. Per utgangen av 2025 vil det være

ca. 1,7 millioner kroner på denne kontoen. Normalt vedlikehold dekkes inn over ordinært driftsbudsjett som vedtas på årsmøtet.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 6 698,- (2025)

Kommunale avgifter

Kr 10 973(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon: kr 10 973,- er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabeltv/internett inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber fra Bergen fiber.

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 187 958(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 751 831(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Krohnegården 176 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig boligområde i Fyllingsdalen. Fra den vestvendte balkongen har du flott utsikt over Fyllingsdalen, flytrafikken på Flesland, skog og natur, og sol til langt på kveld på sommerstid.

Her bor du med kort vei til alt du trenger i hverdagen – barnehager, skoler, dagligvarebutikk og gode kollektivforbindelser ligger bare en kort spasertur unna. Kort vei også til ungdomsskole, idrettsanlegg og fritidstilbud – blant annet Framohallen, Varden Idrettspark og Fyllingsdalen Idrettshall. For den som liker å trene inne, ligger treningssenteret MOVA rett i nærheten.

Fra leiligheten er det gangavstand til dagligvarebutikker, og få minutters kjøretur til Oasen Senter hvor man finner alle daglige servicetilbud. Med bil bruker man ca. 10 minutter til Bergen sentrum. Det er svært godt kollektivtilbud i nærområdet, med busstopp få minutters gange fra boligen. Fra Oasen senter har man hyppige avganger i retning Bergen sentrum, Sandsli/Kokstad og Bergen vest. Kjøretid til Sandsli/Kokstad er ca. 15 minutter. Bybanen fra Oasen tar deg mot Bergen sentrum via Minde, eller ut mot Flesland.

Naturen er din nærmeste nabo, med flotte tur- og løpemuligheter i Kanadaskogen, rundt Storavatnet og opp mot både Damsgårdsfjellet og Løvestakken. Den nye Fyllingsdalstunnelen gir i tillegg en perfekt sykkel- og joggeløype.

Parkering

Fast garasjeplass med eilbil-lader.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 12508 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Pent opparbeidet felles tomt i sameie med grøntarealer og tilkomstveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for Nybygg blokk - Hus 4, datert 29.06.2017. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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.

I tillegg foreligger det ferdigattest for installering kontor-/ administrasjonsbygg, datert 31.03.2017.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med de opprinnelige godkjente tegningene. På de originale tegningene Deler av gang er på de opprinnelige byggetegningene tegnet inn som del av soverom. Bruksendring fra soverom (hoveddel) til gang (hoveddel) er ikke søknadspliktig.

Videre er deler av gang/garderobe tegnet inn som bod på de originale byggetegningene. Bruksendring fra bod (tilleggsdel) til gang/garderobe (hoveddel) er søknadspliktig. For at det lovlig skal kunne benyttes som gang/garderobe, må det søkes om bruksendring. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1 etasje og inneholder:

BRA-i (116m²): Entré/gang m/garderobe, 3 soverom, 2 bad 1, stue/kjøkken og mellomgang
BRA-e (5,4m²): Ekstern gitterbod

Dagens planløsning stemmer ikke overens med originale byggetegninger. Deler av gang er på de opprinnelige byggetegningene tegnet inn som del av soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Videre er deler av gang/garderobe tegnet inn som bod på de originale byggetegningene. Tiltaket er søknadspliktig. Se punkt ferdigattest for mer info.

Areal

BRA - i: 116 m²
BRA - e: 5.4 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 121.4 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 116 m² Entré/gang m/garderrobe, 3 soverom, 2 bad 1, stue/kjøkken og mellomgang
BRA-e: 5.4 m² Ekstern gitterbod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
17 m² Altan

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: Kun integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Thomas Frøyen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Er det foretatt radonmåling?
- Stue og soverom, 2024. Verdi var ok.

Moderniseringer og påkostninger: 2024:
- Nytt kjøkken
- Ny parkett på stue, kjøkken, gang og et soverom

2023:
- Ny baderomsinnredning

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,

er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmurer, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med trekledning og tegl i fasade. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
- Elektrisk anlegg grunnet manglende el-kontroll fra de siste årene og det ikke er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
- Overflater på bad ved entré grunnet grunnet svake fallforhold.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad ved entré grunnet alder.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad ved soverom/ mellomgang grunnet alder.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
-Varmtvannsbereder grunnet manglende tilkomst.

Øvrig informasjon

Adresse

Krohnegården 176, 5146 FYLLINGSDALEN

Gnr. 26, bnr. 345, snr. 60, ideell andel 1/1
i Bergen kommune.

Selger

Bjarnar Sandven

Sameie

Sameiet Krohnegården Panorama

Organisasjonsnummer: 989665944

Forretningsfører: Økonomihuset AS

Sameiets forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 138167

Husdyr: Husdyr er tillatt. Det må ikke være til sjenanse for andre naboer, og hunder skal alltid føres i bånd.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det kreves styregodkjenning av ny eier. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets husordensregler og vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme på bad
- Varmepumpe i stue
- Ellers elektrisk oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er iht reguleringsplan Fyllingsdalen. Rosenlund, Krohnegården og deler av nils langhelles vei, datert 20.09.1999, regulert til blokkbebyggelse.

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Faresone ras, dekningsgrad 71,3%
- Faresone - Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, dekningsgrad 22,3%
- Friluftsliv - Byfjellsgrense - vest, dekningsgrad 0,2 %

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

4601/26/345/60:

Tinglyst 07.01.2005 - Dokumentnr: 714 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS. Org.nr: 976 944 801. Overført

fra: Knr:4601 Gnr:26 Bnr:345

Grunneieren gir everket:

- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspeimingskabler frem til nettstasjonen.
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler.
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved f.eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandring m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal everket kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå gruimeieren med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneiere ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom everkets behov for nettstasjonen faller bort, kan grurmeieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale betaler everket en engangserstatning på kr. 4000, - kroner 00/100. Beløpet forfaller til betaling 5 uker etter avtaleinngåelse, og når det foreligger godkjent byggemelding for nettstasjonen. Etter forfall beregnes lovens morarenter. Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i beløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn. Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Tinglyst 02.03.2006 - Dokumentnr: 7593 - Erklæring/

avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bod.

Tinglyst 02.03.2006 - Dokumentnr: 7593 - Seksjonering

Snr: 60

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 17/1000

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et

firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på [smn.no/kundemøte](http://smn.no/kundemote)

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 66 900,00

Tilrettelegging: kr 17.000

Markedspakke: kr 22.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500

Grunnpakke bolig Info: kr 9.300

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 146 120,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten

Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no

Tlf: 981 51 182

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

31.10.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03250058	
Selger 1 navn	
Bjarnar Sandven	
Gateadresse	
Krohnegården 176	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5146
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	79084140

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BS

1

Document reference: 03250058

- 2

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

Svar

Nei
- 3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

garasjen
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja
- 20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: BS

2

Document reference: 03250058

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

stue og soverom

21.1

Radonmåling

Ar

2024

Verdi

ok

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 03250058

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 03250058

Initialer selger: BS

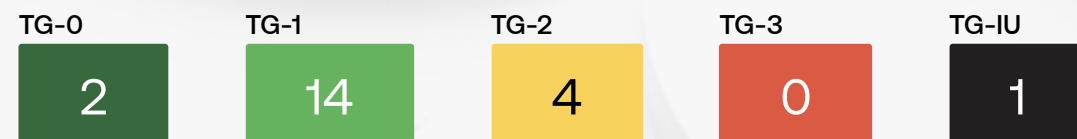
4

Krohnegården 176 5146 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 121 m²
BRA-i: 116 m²
Rapportdato: 30.10.2025 (Gyldig til 30.10.2026)

Samlet vurdering



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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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/37363>

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Elektrisk
- Våtrom: Bad 1 (fra entré):
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Våtrom: Bad 2 (fra soverom/mellomgang):
 - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmtvannsbereder

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.10.2025

Rapportdato
30.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Bjarnar Sandven

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Thomas Frøyen

Telefon: 40099909

Firma: Frøyen Takst AS

Epost: thomas@froyentakst.no

Adresse: Krakhellevegen 383, 6924
Hardbakke



Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Krohnegården 176, 5146 Fyllingsdalen

Kommunenr: 4601

Gårdsnr: 26

Bruksnr: 345

Festenr:

Seksjonsnr: 60

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2006 - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmurer, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med trekledning og tegl i fasade. Flat takkonstruksjon antatt tekkt med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Belegg på ett soverom og teppe på ett soverom. Ellers parkett på øvrige rom.

Vegg: Fliser på bad. Ellers malte slette flater.

Tak: Malte slette himlinger.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad. Varmepumpe i stue.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon.

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 byggt teknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	116	116	0	0	17
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	121	116	5	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	116	116	0	- Entré/gang m/garderrobe: 14,6 m² - Soverom 1: 7,8 m² - Soverom 2: 10,1 m² - Bad 1: 5,8 m² - Stue/kjøkken: 44,7 m² - Mellomgang: 5,3 m² - Bad 2: 6,0 m² - Soverom 3: 16,7 m² Takhøyde stue: 2,52m	
1. etasje	5	0	5	5,0 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Ekstern gitterbod: 5,4 m²
Totalt m²	121	116	5		

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tillegssreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 17 m² med toppdekke av terrassebord i trevirke over eksisterende fliser/betongstein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere toppdekke.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Ikke funnet visuelle tegn til at altan er tekket.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.	
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.	
Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp med integrert avsug - Steikeovn - Mikrobølgeovn - Kjøleskap - Oppvaskmaskin	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Integrert avtrekk i platetopp i tillegg til balansert mekanisk avtrekk i leiligheten.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ventilering av kjøkken vurderes å være tilstrekkelig etter datidens krav.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
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 registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke gitt opplysninger om endringer eller oppgraderinger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

6.9 Varmesentral

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	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre eianlegg (2006) uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innedel er produsert i 2023 og trolig montert samme år eller år etter.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Innebygget bereder i kjøkkeninnredning (hjørneskap) uten tilkomst for tilstrekkelig kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere tilkomst for jevnlig kontroll av bereder.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ikke opplyst om arbeider på anlegg.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke opplyst.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Våtrom: Bad 1 (fra entré)

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 6mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Gulvet har noe fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)	
Sprekk i silikofuger flere steder. Ellers alminnelig bruksslitasje. TG 2 pga svake fallforhold.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres enkelte steder samt løs flisefuge i innvendig hjørne til venstre for servant.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking direkte bak selve dusjonen var ikke mulig da denne tilstøter felles bod og betongvegg mot mellomgang.. Hulltaking er tatt fra soverom ved entré. 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 flislagte 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.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er fra byggeår.	

6:13 Våtrom: Bad 2 (fra soverom/mellomgang)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold: 25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Alminnelig bruksslitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ikke mulig verifisere selve slumansjetten ved visuell kontroll. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:

- Gulvmontert toalett

- Benkeskap med servant

- Dusjdører i glass

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking direkte bak selve dusjonen var ikke mulig da denne tilstøter felles bod og yttervegg. Hulltaking er tatt fra mellomgang.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte 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.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er fra byggeår.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

Rom under terreng

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Toalettrom

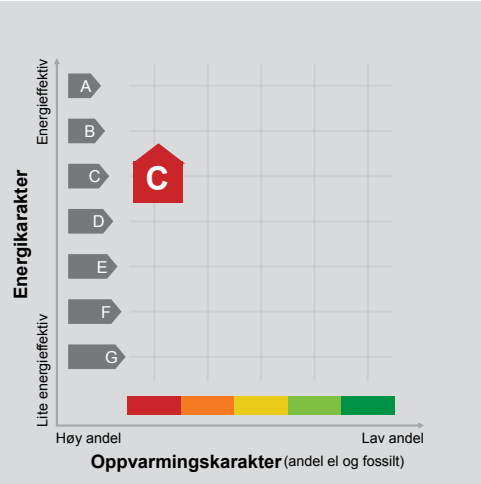
Trapp

Vannbåren varme

ENERGIATTEST



Adresse	Krohnegården 176
Postnummer	5146
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	345
Seksjonsnummer	59
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	23614197
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energialtest-2025-184325
Dato	27.10.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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.



Nabolagsprofil

Krohnegården 176 - Nabolaget Rosenlund/Renneberget - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Helgeplasset Linje 15, 46	6 min	0.5 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	5 min	2.5 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	6 min	2.7 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	10 min	6.4 km
Bergen Nøstet kyststruterkai Linje HAV, HUR	10 min	5.8 km

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	5 min	2.8 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	5 min	3 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	6 min	3.1 km
Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	6 min	3.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	18 min	1.5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min	4.8 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min	6.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

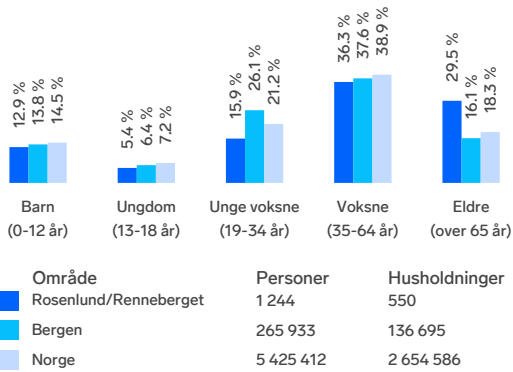
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Ospeli (1-5 år) 39 barn	21 min	1.7 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	21 min	1.8 km
Betanien barnehage (0-5 år) 47 barn	23 min	1.9 km

Dagligvare

Spar Sikthaugen	15 min	
Rema 1000 Lynghaugparken	22 min	
PostNord	1.8 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



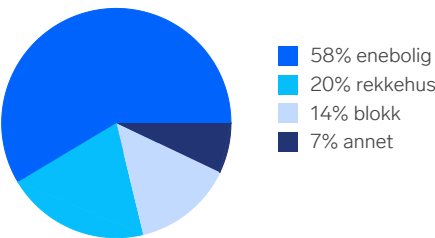
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

 Mowinckelbanen Ballspill	15 min 	1.2 km
 Langhellebanen Ballspill	15 min 	1.2 km
 Sprek & Blid Sissel's	4 min 	
 SATS Oasen	5 min 	

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

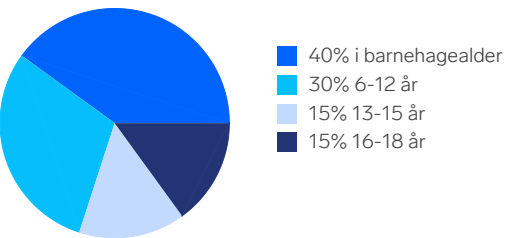
Mye Ingen



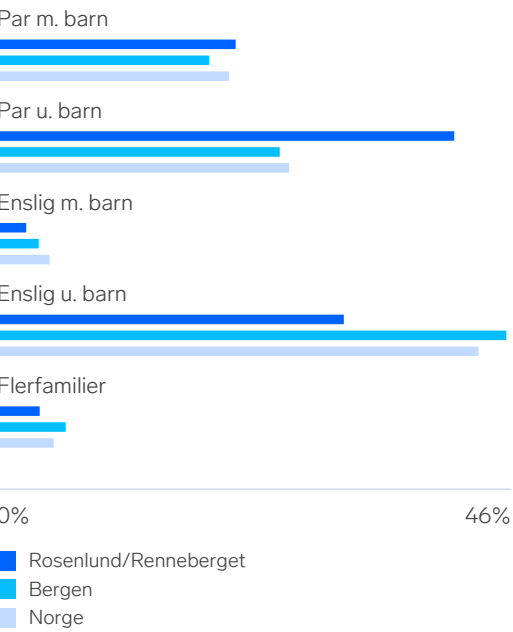
Varer/Tjenester

Oasen	23 min
Boots apotek Oasen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

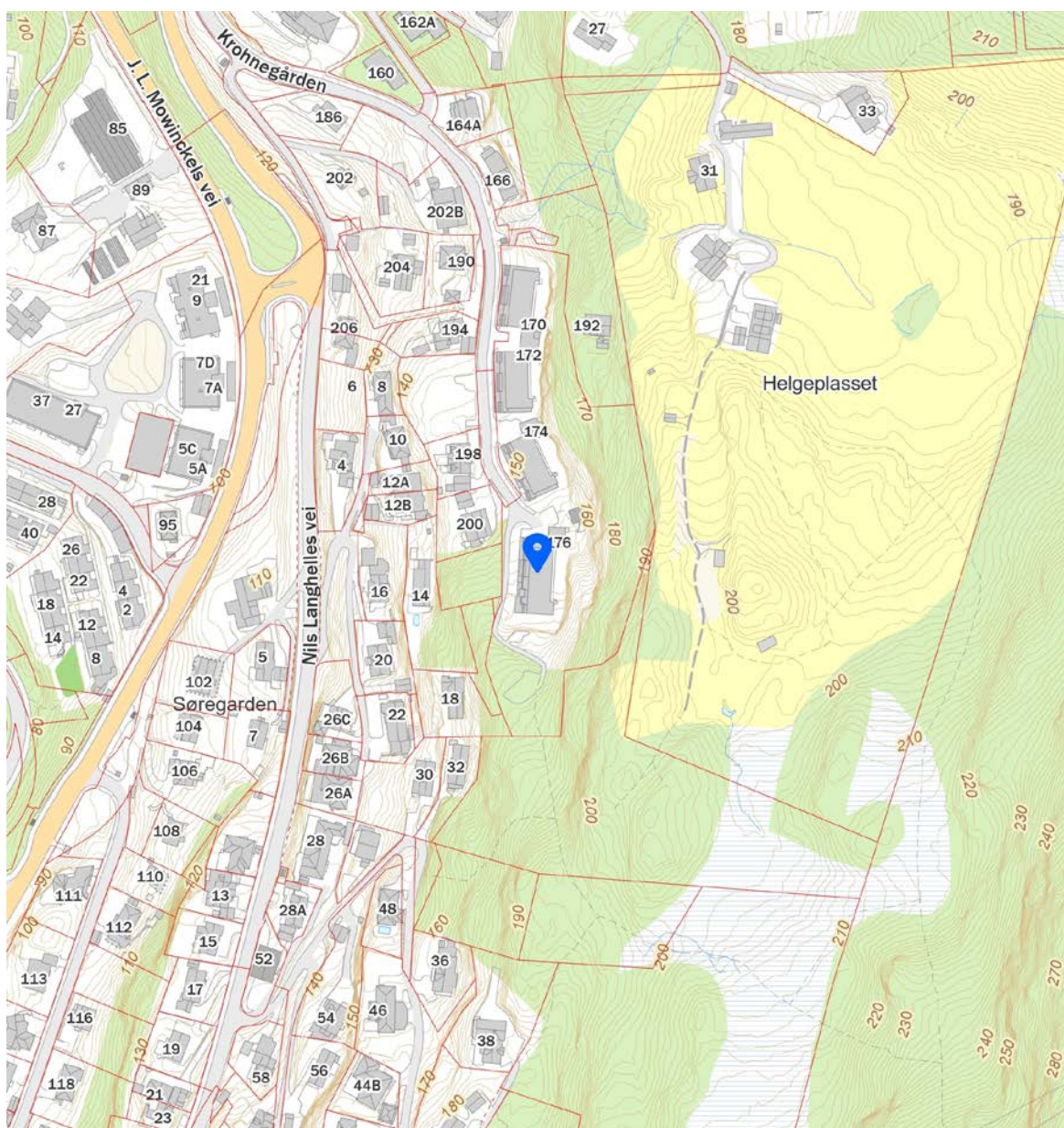
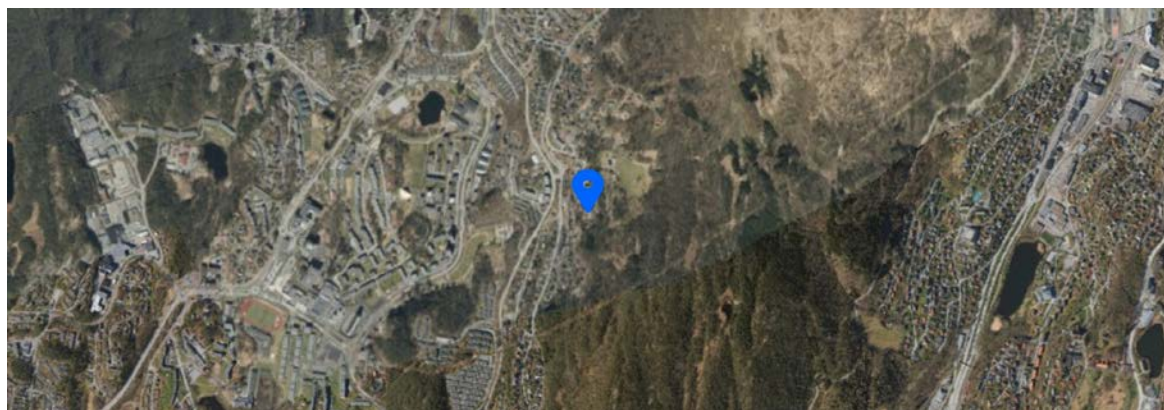


Familiesammensetning



Sivilstand

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



SAMEIEVEDTEKTER

for

Krohnegården Panorama.

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

§ 1 Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Krohnegården Panorama.

Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst den 24.02.2006 og har org nr 989665944

Eiendommen, gnr 26 bnr. 345 i 1201 Bergen kommune vil bli oppdelt i eierseksjoner etter nærmere rådføring og avklaring med seksjoneringsmyndighetene (Bergen kommune) og tinglysingsmyndighetene (Bergen byfogdembete) før seksjonering gjennomføres [Herunder seksjon/ sameie for garasjer].

Av Vedlegg A fremgår seksjonenes nummerering og etasjeplassering. I vedlegg B er sameiebrøken for sameiet vist. Sameiebrøken er bestemt ut fra seksjonenes areal. I vedlegg C er byggenes og tomtens begrensninger vist med fargekoder. (Utarbeides før seksjonering)

Sameiet eier en ideell andel av gnr 26, bnr 345 i Bergen kommune, som skal benyttes som fellesarealer for sameiet. [Reglene om fellesarealer i vedtektene og i eierseksjonsloven av 23 mai 1997 nr 31 gjelder tilsvarende for denne eiendommen så langt de passer.]

§ 2 Fellesareal

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

Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til

sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruken av fellesarealene skal være slik at den ikke på unødige eller urimelige måter hindrer eller er til ulempe for andre sameieres bruk av sine seksjoner. Ved vurderingen av hva som anses som unødige eller urimelige, skal det også tas hensyn til opprinnelige forutsatte bruk av eiendommen.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Alle seksjoner skal til enhver tid ha fri adkomst. Sameiermøtet skal sørge for at det til enhver tid foreligger en gjeldende branninstruks for sameiet og kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 4 Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiernes eller husstandsmedlemmets funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 Vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. For vann- og avløpsledninger regnes sameierens vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes den fra og med seksjonens sikringsboks. Døren inn til den enkelte seksjon og innvendig side av seksjonens vinduer, vedlikeholdes av den enkelte sameier. Renhold av vinduer besørages

av den enkelte sameier. Dersom en seksjonseier unnlater å foreta nødvendig vedlikehold, kan styret sørge for vedlikehold for seksjonseiers regning.

Øvrig ytre drift og vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og innganger til trappeoppgangene, tak, fasader, balkonger/terrasser og lignende går inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold.

§ 6 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Det betyr at med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Følgende begrensinger gjelder:

- Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
- Seksjonene kan ikke eies av juridiske personer.

§ 7 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akonto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akonto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første eller annet avsnitt i denne paragrafen, har krav på å få dekket det overskytende.

Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealer og oppvarming/elektrisitet for fellesarealene og eventuelle utlegg til betjening av sameiets lån.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 8 Heftelsesform

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

§ 9 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Panteretten kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødvendig opphold.

Sikkerhetsrett som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del.

§ 10 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 27, jfr vedtektenes § 11. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 11 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13 og eierseksjonslovens § 27.

Det kan kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. Krav om fravikelse skjer etter de samme regler som for sameieren.

§ 12 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

I sameiermøtet gir en seksjon en stemme.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å møte med rådgiver på sameiermøtet. Styret skal ha varsel minst 48 timer i forkant av møtet dersom sameieren vil møte med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det ordinære sameiermøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

1. behandle styrets årsberetning,
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
3. velge styremedlemmer.
4. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann, med mindre sameiermøtet velger en annen. Møteleder behøver ikke være medlem av sameiet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier som utpekes av sameierne blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Innkalling til sameiermøtet

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling skjer skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det og fristen for innlevering er overholdt.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

§ 15 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel enn det ordinære sameiermøter, men likevel minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært sameiermøte fra sameierne må fremsettes skriftlig.

§ 16 Flertallskrav

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og vedtektene, fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøter for vedtak om:

1. ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
7. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemmingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 17 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre [evt annet antall] medlemmer, og tre varamedlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmene skal være fysiske personer. Styrets leder velges særskilt blant de valgte styremedlemmer. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 18 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 19 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styrets leder sammen med ett styremedlem representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 20 Forretningsfører o a

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret kan ansette forretningsfører, gi instruks for forretningsføreren, fastsette hans lønn, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si opp forretningsføreren. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 21 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmene selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsfører.

§ 22 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 23 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 24 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 25 Forholdet til loven om eierseksjoner

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får loven av 23 mai 1997 om eierseksjoner anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.



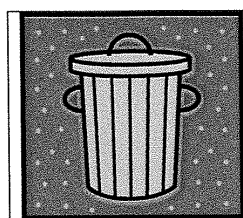
KROHNEGÅRDEN PANORAMA

Husordensregler. Pr. 27.03.2014

	1. Formålsbestemmelser. Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i sameiet Krohnegården Panorama. ”Vær mot andre slik du ønsker andre skal være mot deg”
	2. Almennelige ordensregler. Boligen skal ikke benyttes slik at den sjenerer andre. Alle seksjonseiere er pliktig til å bidra til at ro og orden er som det skal i sameiet.
	3. Leilighet/fellesområde. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Uro, herunder bruk av oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel skal unngås fra kl. 23:00 til 06:00. Musikkøvelser, banking og boring kan skje i tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager. Musikk dempes slik at lydnivået forblir innenfor leiligheten etter kl 23:00. Den skal ellers ikke forstyrre andre.
	4. Dyrehold. Husdyr må <u>ikke</u> være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid føres i bånd. Ved lufting av hunder og katter på fellesområder, skal ekskrementer fjernes. Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret kreve husdyret fjernet.
	5. Parkeringsplasser/garasje. Plassene for gjesteparkering skal kun benyttes til besøksparkering. Styret kan taue bort bilvrak, tilhengere og campingvogner/biler, og uregistrerte biler. <u>Dette gjelder også kjøretøy benyttet av beboer, og som er parkert på gjesteparkering.</u> Kjøring og parkering må skje på en forsvarlig måte og i henhold til oppmerking. Leking i garasjene er ikke tillatt. Utleie av garasjeplass meldes til styret.
	6. Fellesarealer Fellesarealer skal alltid være ryddig. I henhold til brannforskriftene må det ikke plasseres boss, sykler eller hagemøbler i trappegang, inngangsparti, felles inngang eller på adkomstbalkonger/vei. Levende lys, også i lykt, tillates ikke på svalgang, trappehus og på øvrig fellesareal.
	7. Bruk av terrasse/altan. Det skal ikke ristes matter, sengetøy og lignende. Lufting er tillatt, men ingenting skal henge synlig over rekkverket på terrassen. Grilling er tillatt, men beboerne kan kun benytte gass/elektrisk grill. Dette med forbehold om at grillingen ikke er til sjenanse for naboene. Levende lys på bord tillates under kontinuerlig tilsyn. Vær oppmerksom på at spyling og høytrykksvasking av terrasser og balkonger under ingen omstendighet er tillatt.



KROHNEGÅRDEN PANORAMA



8. Avfallshåndtering.

All søppel skal kastes i beholderne i bossrom. Avfallet sorteres som husholdningsavfall, papir og plast. Det er ikke tillatt å sette søppelposer i kjeller (garasje), oppgang, adkomstbalkonger/vei, eller på terrassene. Spesialavfall kjøres av den enkelte til miljøstasjon. Gjelder også papp, kartonger, større EPS (isopor) med mere.



9. Sikkerhet.

Sikkerhet har høy prioritet. Ytterdører skal være låst, vent med å gå vekk til de er lukket helt. Garasjeporter skal være nede. Porter i gjerder skal være lukket. Dør inn til garasjer/boder og bossrom skal være låst. Slipp kun inn personer du kjenner eller har avtale med. Åpne ikke for ukjente. Lukk vinduer når du er vekke fra leiligheten. Meld fra dersom du ser noe (n) du ikke er sikker på. Arbeidsfolk slippes vanligvis inn av styret, dersom disse skal utføre arbeid for sameiet. Den enkelte beboer har ansvar for de personer det åpnes for.

Noen telefonnummer

Vesen. Firma	Firmanavn. Annet.	Gjelder	Telefonnummer
Brannvesen	Bergen brannvesen 53030000	Brann ev. mistanke. Røykutvikling, annet	110
Sykehus. Akutthjelp	Helse Vest 55568760	Sykdom, skader etc.	113
Politi	Bergen politikammer 02800	Politiaktuelle hendelser	112
BKK	BKK Fiber	55095500 Mobil 90825999	05123 05123
Vaktsentralen Ved krise ring>>>>	Bergen Kommune 55565280	Van. El. Og annet	55291110 55567815
Olav Grevstad AS	Rørlegger	Vi har rabatter	55546980
Låsservice	Låsservice 55299999	Ved akutt «låstrøbbel» Nøkler bestilles fra styret.	97055300
Serviceelektrikeren AS	Elektrisk	Vi har rabatter	55155400
Scan Alarm AS	Alarmselskap heis.	Stanser heis med folk i, skal alarmknapp inne i heis benyttes.	55922610

Uansett hendelse skal styret kontaktes ved kontaktperson i huset, eller styreleder 97527995. Gjelder også ved feil på garasjeporter og heis. **Arbeid kan ikke rekvireres av sameiere.**

Styret orienterer

Sameiet Krohnegården Panorama er stiftet i medhold av lov om eierseksjoner og er et boligsameie med 83 leiligheter, samt felles uteareal. Beliggende i Krohnegården, bydel Fyllingsdalen, Bergen Kommune.

Sameiets resultat

Sameiets overskudd for 2024 ble på kr 139 671, mot et overskudd på kr 460 815 året før. Egenkapitalen utgjør 93,7% mot 93,8% ved forrige årsskifte. Sameiets egenkapital må etter styrets mening vurderes opp mot planlagte og uforutsette fremtidige vedlikeholdsbehov. Referanse også til note i årsregnskapet.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede. I samsvar med regnskapslovens §3-3 bekreftes det at årsregnskapet er avlagt under denne forutsetning.

Aktiviteter i 2024:

Løpende drift og vedlikehold har hatt fokus gjennom det året som har gått.

Vedlikehold: Denne posten er en gjenganger og den klart største på sameiets budsjett. Aktivitetsnivået har vært stort sett de samme som for 2023, men likefullt viktige for å ivareta våre alles verdier i sameiet.

Hovedaktivitetene har vært:

- snekker- og malerarbeid i hus 3 (nr 174)
- Sjekk av beslag og lister rundt vinduer i trappehuset, samt deler av taket på nr 174, mtp lekkasjer
- Nødvendig skifte av defekte nødlis og lysarmaturer
- Skifte fra 2G til 4G for alarmtjenester til heisene
- Kontroll og sikring av gjerdet på baksiden av sameiet

Utvendig vedlikehold av kledning er nå utført i tre av husene våre. Hus 4 gjenstår og blir tatt i 2025. Dette er arbeid som tar store deler av vedlikeholdsbudsjett til sameiet hvert år. Sameiet fikk en stor uforutsett kostnad ifjor høst. Telenor legger ned sitt 2G nett. Dette er det nettet som våre alarmtjenester i heisene går på. Skifte fra 2G til 4G ble en helt nødvendig utskiftning, slik at vi også fremover har 24 timers alarmtjenester i heisene. I tillegg har vi hatt en gjennomgang av lysarmaturer, nød- lede- og markeringslys og foretatt skifte der det har vært nødvendig.

Vi har nå foretatt brannisolering av søyler i hus nr 1, 2 og 4. Hus nr 3 (nr 174) gjenstår. Forefallende arbeid med søylene i hus 3 er gjort, i påvente av at vi kan få utført en mer permanent løsning på disse. Styret vil prioritere snekker/kledning- og malerarbeid i hus 4 det kommende året, før søylene i hus 3 får sin nødvendige prioritet. Sameiet har også et etterslep på skifte av fliser på svalgangen i øverste etasje i nr 170.

Vedlikeholdsfondet, som ble opprettet i juni 2019, fortsetter å vokse og utgjør nå kr 1 478 986,00. Beløpet inkluderer renteinntekter for 2024. Avsetting til vedlikeholdsfondet trekkes over husleien og vokser med kr 250 008,00 pr år, hvilket vil kunne ses som egen post i regnskapet. Det er årsmøtet som fatter beslutninger for bruk av Vedlikeholdsfondet. Løpende vedlikehold tas som normalt over de årlige avsetningene i budsjettet.

Radonmålinger skal gjennomføres hvert femte år. Sist ble dette gjort i 2019. I perioden november 2023 – januar 2024 ble det gjennomført nye målinger for alle leilighetene som befinner seg i de to nederste etasjene. Gjennomgående var målingene lave, men enkelte seksjoner hadde noe høye verdier. Det viser seg at lav effekt eller ingen bruk av ventilasjonen i leilighetene er av avgjørende betydning for måleverdiene. I de leilighetene som hadde høye verdier, ble disse betydelig lavere når ventilasjonsanlegget ble justert opp til Medium. Styret følger opp der hvor høye verdier er registrert.

Gjennom 2024 har det vært salg av to leiligheter i sameiet.

Sameiet har i 2024 ikke hatt ansatte, men dugnadspenger er betalt ut til seksjonseiere som har utført dugnad.

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

Sameiets virksomhet forurensar ikke det ytre miljøet

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

Fyllingsdalen, 27 februar 2025



Stig Klynderud
Styrets leder



Hans Petter Holm-Larsen
Styremedlem



Einar Aase
Styremedlem/nestleder



Carina Linde Wisnes
Styremedlem

REFERAT FRA SAMEIERMØTET I KROHNEGÅRDEN PANORAMA,

Sælen Kirke, 23.04.25, kl. 18:30

Antall fremmøtte til sameie møte var 37, derav 28 sameiere med stemmerett + 7 fullmakter. Totalt 35 med stemmerett.

Årsmøtet i år ble gjennomført i lokalene til Sælen Kirke, Vardeveien 9.

Styreleder Stig Klynderud ønsket velkommen og gikk deretter gjennom forretningsorden for årsmøtet.

Møteleder/ordstyrer: Stig Klynderud

Møtesekretær/er: Einar Aase og Hans-Petter Holm-Larsen

Referent: Carina Linde Wisnes

Tellekorps: Rune Steinsbu og Bjørn Jarlind

Protokollunderskrivere: Eli Holm-Larsen og Eva Jarlind

1. Konstituering og godkjenning av innkallingen.

Godkjent, uten merknader eller kommentarer.

2. Forretningsorden

Godkjent, uten merknader eller innvendinger

3. Revisjonsberetningen for 2024

Godkjent uten kommentarer.

4. Styrets orientering og Godkjenning av regnskap 2024

Regnskapet for 2024 ble godkjent.

5. Styrehonorar 2025

Valgkomitéen foreslår ingen justering av styrehonoraret for 2025.

Styrehonoraret blir stående på kr 155 000,00.

Godkjent uten kommentarer.

6. Forslag fra styret og sameiere

Det er ingen innkomne forslag innen fristen, 21.02.2025, til årets sameiermøte

7. Godkjenning av budsjett 2025

Budsjettet for 2025 ble godkjent.

Kommentar til budsjett for 2025: Posten for kostnader til Altbox stemmer ikke helt overens med beløpet som faktureres den enkelte sameier via husleien. Styret vil se nærmere på dette og vurdere justering ved neste styremøte.

8. Valg av nytt styre, varamedlemmer og valgkomité

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

Nytt styre vil dermed se slik ut:

Styreleder:	Stig Klynderud
Styremedl.:	Einar Aase
Styremedl.:	Carina Linde Wisnes
Styremedl.:	Hans Petter Holm-Larsen
Vara:	Bjørn Jarlind
Vara:	Kari Lie
Vara:	Rune Steinsbu

Valgkomité:

Ketil B. Eriksen
Bjarnar Sandven
Rønnaug Tveit

Sameiet Krohnegården Panorama

2024

økonomi­huset

Resultatregnskap			
Sameiet Krohnegården Panorama			
	Note	2024	2023
Inntekter felleskostnad		2 793 926	2 704 956
Andre driftsinntekter		46 952	94 152
Sum driftsinntekter	1	2 840 878	2 799 108
Lønnskostnad	2, 3	236 244	236 858
Avskrivning varige driftsmidler		17 897	17 897
Juridisk/økonomisk bistand	4	146 562	138 775
Annen driftskostnad	5	2 356 409	1 975 182
Sum driftskostnader		2 757 111	2 368 712
Driftsresultat		83 767	430 396
	6		
Annen renteinntekt		50 683	27 870
Annen finansinntekt		5 221	2 549
Sum finansinntekter		55 904	30 419
Sum netto finansposter		55 904	30 419
Ordinært resultat før skattekostnad		139 671	460 815
Ordinært resultat		139 671	460 815
Årsresultat		139 671	460 815
Overført egenkapital		-158 680	183 198
Overført vedlikeholdsfond	7	298 351	277 617
Sum disponert		139 671	460 815
Sameiet Krohnegården Panorama Org.nr. 989665944			

Balanse			
Sameiet Krohnegården Panorama			
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		626 388	644 284
Sum varige driftsmidler		626 388	644 284
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	8	626 388	644 284
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		13 935	12 847
Andre fordringer		56 888	46 919
Sum fordringer		70 823	59 766
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 727 125	1 568 229
Sum omløpsmidler		1 797 948	1 627 995
Sum eiendeler		2 424 336	2 272 280
Sameiet Krohnegården Panorama Org.nr. 989665944			

Balanse

Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond		1 478 987	1 180 635
Annen egenkapital		792 816	951 497
Sum opptjent egenkapital		2 271 803	2 132 132
Sum egenkapital		2 271 803	2 132 132
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 353	80 439
Skyldige offentlige avgifter		61 179	57 652
Annen kortsiktig gjeld		0	2 056
Sum kortsiktig gjeld		152 533	140 148
Sum gjeld		152 533	140 148
Sum egenkapital og gjeld		2 424 336	2 272 280

Fyllingsdalen, 15.02.2025
Sameiet Krohnegården Panorama


Stig Klynderud
Styrets leder


Hans Petter Holm-Larsen
Styremedlem


Einar Olav Aase
Styremedlem


Carina Linde Wisnes
Styremedlem

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2024	2023
3220 INNTEKT FOR FELLESKOSTNADER		2 012 423	1 952 928
3221 INNTEKT FOR FELLESKOST FIBER / TV		402 975	373 500
3222 Inntekt til vedlikeholdsfond		250 008	250 008
3230 INNTEKT FOR FELLESKOSTNADER FILTER OG		128 520	128 520
Inntekter felleskostnad		2 793 926	2 704 956
3900 Annen inntekt		0	70 825
3902 Purregebyr		202	490
3904 Ladestasjoner		46 750	0
3905 Forsikringsoppgjør		0	22 837
Andre driftsinntekter		46 952	94 152
Sum driftsinntekter	1	2 840 878	2 799 108
5000 Honorar dugnad / varamedlemmer		52 050	63 200
5331 STYREHONORAR		155 000	145 000
5400 Arbeidsgiveravgift		29 194	28 658
Lønnskostnad	2, 3	236 244	236 858
6000 AVSKR. FAST EIENDOM		17 897	17 897
Avskrivning varige driftsmidler		17 897	17 897
6704 REVISJONSHONORAR		15 638	15 619
6705 REGNSKAPSHONORAR		130 924	123 156
Juridisk/økonomisk bistand	4	146 562	138 775
6300 LEIE AV MØTELOKALE		2 500	2 500
6340 Lys, varme		136 579	139 557
6360 RENHOLD FELLES AREALER		132 485	146 618
6420 LEIE DATASYSTEMER		0	1 199
6540 SMÅANSK./PLANTER MM		1 445	19 470
6545 SYSTEMNØKLER		18 115	6 080
6559 ANNET DRIFTSMATERIALE		39 273	6 537
6570 KJØP UTSTYR / FORBRUKSMATERIELL		1 793	2 907
6593 LADESTASJON		46 750	70 825
6600 VEDLIKEH.BYGN./FELLESAR./GAR.		854 768	656 312
6603 Serviceavtaler		143 576	69 640
6630 SERV./VEDLIKEH.GARASJEPOR		0	28 061
6640 SERVICE, VEDLIKEHOLD, VENTIL		44 100	19 200
6699 Forsikring egenandel		0	10 000
6788 VAKTMESTERTJ./SNØMÅKING		74 783	72 138
6789 HEISSERVICE/VEDLIKEHOLD		197 409	112 821
6791 TV/Bredbånd		437 493	415 083
6901 MOBILTELEFON		3 812	4 022
7500 FORSIKRINGSPREMIE		210 683	183 461
7720 GEN.FORS./STYREMØTER/ÅRSMØTE		936	0
7770 BANK- OG KORTGEBYR		9 909	8 751
Annen driftskostnad	5	2 356 409	1 975 182
Sum driftskostnader		2 757 111	2 368 712

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2024	2023
Driftsresultat		83 767	430 396
	6		
8050 RENTEINNTekt BANKINNSKUDD		50 683	27 870
Annen renteinntekt		50 683	27 870
8079 ANNEN FINANSINNTekt		5 221	2 549
Annen finansinntekt		5 221	2 549
Sum finansinntekter		55 904	30 419
Sum netto finansposter		55 904	30 419
Ordinært resultat før skattekostnad		139 671	460 815
Ordinært resultat		139 671	460 815
Årsresultat		139 671	460 815
8960 OVERFØRINGER ANNEN EGENKAPITAL		-158 680	183 198
Overført egenkapital		-158 680	183 198
8910 AVSETNING VEDLIKEHOLDSFOND		298 351	277 617
Overført vedlikeholdsfond	7	298 351	277 617
Sum disponert		139 671	460 815

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
1100 Styrerom, oppgraderinger bygning og fellesare		626 388	644 284
Tornter,bygninger og annen fast eiendom		626 388	644 284
Sum varige driftsmidler		626 388	644 284
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler	8	626 388	644 284
Omløpsmidler			
Fordringer			
1500 KUNDEFORDRINGER		13 935	12 847
Kundefordringer		13 935	12 847
1743 FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		54 588	46 919
1749 FORSKUDDSBETALTE KOSTN.		2 300	0
Andre fordringer		56 888	46 919
Sum fordringer		70 823	59 766
Investeringer			
1920 DRIFTSKONTO 3624.69.80467		194 014	139 471
1921 KORTKONTO 3633.41.34975		5 031	4 092
1925 HØYRENTKONTO 36242432589		2 600	200 261
1930 VEDLIKEHOLDSFOND 3624.34.34232		1 478 987	1 180 635
1950 BANKINNSKUDD FOR SKATTETREKK		46 493	43 770
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 727 125	1 568 229
Sum omløpsmidler		1 797 948	1 627 995
Sum eiendeler		2 424 336	2 272 280

Spesifisert rapport for Sameiet Krohnegården Panorama

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
2040 AVSETNING VEDLIKEHOLDSFOND		1 478 987	1 180 635
Vedlikeholdsfond		1 478 987	1 180 635
2050 EGENKAPITAL		792 816	951 497
Annen egenkapital		792 816	951 497
Sum opptjent egenkapital		2 271 803	2 132 132
Sum egenkapital		2 271 803	2 132 132
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 LEVERANDØRGJELD		91 353	80 439
Leverandørgjeld		91 353	80 439
2600 FORSKUDDSTREKK		46 232	43 509
2770 SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		14 947	14 143
Skyldige offentlige avgifter		61 179	57 652
2910 Gjeld til ansatte og eiere		0	2 056
Annen kortsiktig gjeld		0	2 056
Sum kortsiktig gjeld		152 533	140 148
Sum gjeld		152 533	140 148
Sum egenkapital og gjeld		2 424 336	2 272 280

Note 1 Regnskapsprinsipp

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Honorar dugnad /	52 050	63 200
STYREHONORAR	155 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	29 194	28 658
Lønnskostnader	236 244	236 858

Note 3 Lån/sikkerhet ledende

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

Note 4 Honorar juss-økon

	Årets	Fjorårets
REVISJONSHONORAR	15 638	15 619
REGNSKAPSHONORAR	130 924	123 156
Juridisk/økonomisk bistand	146 562	138 775

Note 5 Andre kostnader

	Årets	Fjorårets
LEIE AV MØTELOKALE	2 500	2 500
Lys, varme	136 579	139 557
RENHOLD FELLES AREALER	132 485	146 618
LEIE DATASYSTEMER	0	1 199
SMÅANSK./PLANTER MM	1 445	19 470
SYSTEMNØKLER	18 115	6 080
ANNET DRIFTSMATERIALE	39 273	6 537
KJØP UTSTYR / FORBRUKSMATERIELL	1 793	2 907
LADESTASJON	46 750	70 825
VEDLIKEH.BYGN./FELLESAR./GAR.	854 768	656 312
Serviceavtaler	143 576	69 640
SERV./VEDLIKEH.GARASJEPORT	0	28 061
SERVICE, VEDLIKEHOLD, VENTIL	44 100	19 200
Forsikring egenandel	0	10 000
VAKTMESTERTJ./SNØMÅKING	74 783	72 138
HEISSERVICE/VEDLIKEHOLD	197 409	112 821
TV/Bredbånd	437 493	415 083
MOBILTELEFON	3 812	4 022
FORSIKRINGSPREMIE	210 683	183 461
GEN.FORS./STYREMØTER/ÅRSMØTE	936	0
BANK- OG KORTGEBYR	9 909	8 751
Annen driftskostnad	2 356 409	1 975 182

Note 6 Disponible midler

	Årets	Fjorårets
Disponible midler pr 01.01	1 487 848	1 009 136
+ Periodens resultat	139 671	460 815
+ Av- og nedskrivninger i perioden	17 897	17 897
= Disponible midler pr 31.12	1 645 415	1 487 848
<i>Kontrollsum</i>	<i>1 645 415</i>	<i>1 487 848</i>

Note 7 Fondsoversikt

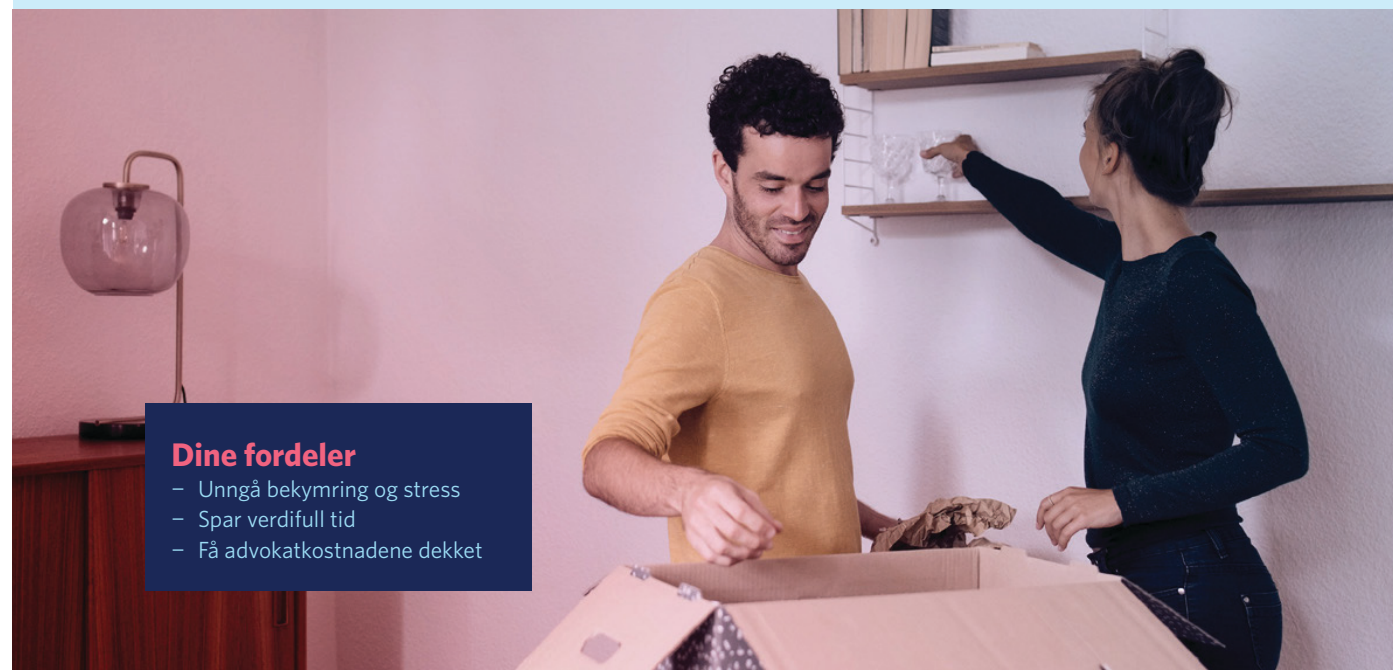
	Årets	Fjorårets
AVSETNING VEDLIKEHOLDSFOND	1 478 987	1 180 638
Fondsoversikt	1 478 987	1 180 635

Note 8 Anleggsmiddel

	Kostpris	Tilgang	Avgang	Akk.av/n ed	Regnska pm. verdi	Årets.or d. avskr.
Styrerom	791 055	0	0	164 666	626 388	17 897
Sum	791 055	0	0	164 666	626 388	17 897

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING