



aktiv.

Damsgårdsveien 62, 5058 BERGEN

Arkitektonisk spennende 3-roms med høy standard, eksepsjonell takhøyde og balkong på 30 kvm|Populært og maritimt område



Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 650 000,-
Omkostn.: Kr 142 600,-
Total ink omk.: Kr 5 792 600,-
Felleskostn.: Kr 2 161,-
Selger: Vidar Øien

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 70/105 kvm
Tomtstr.: 5108.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 850
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1503240284

Arkitektonisk spennende 3-roms med høy standard, eksepsjonell takhøyde og balkong på 30

Damsgårdsveien 62! En innbydende 3-roms i et attraktivt og maritimt område.

Følgende er verdt å fremheve:

- Moderne og påkostet leilighet fra 2018
- Eksepsjonell takhøyde
- Privat balkong på hele 30m² med teglsteinsvegg og glasstak
- Lys og luftig leilighet med store vindusflater
- Oppvarming via radiator og balansert ventilasjon
- Felles takterrasse m/ gode solforhold, parsellhage og utemøbler
- Barnehage, dagligvare og restaurant/kafe i bygget
- Flotte omgivelser tilrettelagt for både store og små
- Gangavstand til busstopp, bykjernen, arbeids- og studieinstitusjoner og flotte turmuligheter
- En bydel i rivende utvikling
- Muligheter for kjøp av garasje plass

Velkommen på visning, husk påmelding! :)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	63
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 30 m²

BRA totalt: 105 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, gang, soverom 1, soverom 2, vaskerom, bad og stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Bod med adkomst fra felles gang

BRA-b: 30 m² Innglasset balkong

Ikke målbare arealer

Areal og fordeling pr etasje:

2.etg: 70 kvm BRA-i / 5 kvm BRA-e / 30 kvm BRA-b

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

2.etg: Entré, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer boligen en ekstern bod i fellesareal på ca. 5 kvm (BRA-e).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5108.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er felles for sameiet. Bygningsmassen opptar mesteparten av tomtearealet.

Beliggenhet

Velkommen til 1912 og Damsgårdsveien 62!

Leiligheten ligger leke ved Puddefjorden i flotte og maritime omgivelser, i et av Bergenes mest spennende utviklingsområder. Her bor man sentralt med kort vei til Bergen sentrum i et unikt bomiljø som appellerer til mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Småpudden, som er selve knutepunktet, knytter Damsgård sammen med Møhlenpris og sentrumskjernen. Her har man de fleste fasiliteter en kort spasertur unna, tilrettelagt for en enkel hverdag. Av dagligvarer finner man KIWI i underetasjen, Rema 1000 og Bunnpris få minutter fra leiligheten. De dagene det ikke frister å lage maten selv, kan man gjøre det enkelt med pizza fra Pizzabakeren, sushi fra Sumo eller boller og kaffe fra Godt Brød som ligger i samme gate. Ønsker man å nyte et bedre måltid finner man biff-restauranten Damsgård i samme bygg, sjømatrestauranten Aster på Fløttmannsplassen og Damsgårdstuene like i nærheten. Innerst i Solheimsviken ligger også Colonialen kafé og bakeri, Moxy hotell og den meksikanske restauranten Ostra. Her kan du nyte favorittlunsjen til en fantastisk utsikt mot fjorden. Verdt å nevne er også Baker Brun, kulturhertet Cornerteateret og Bergen Kaffebrenneri på Møhlenpris, hvor man kan treffes for et lite glass vin, en kaffekopp eller oppleve teateroppsetninger, konserter og show. Like ved BI finner en også den populære Bystranden, som er en yndet plass på sommerstid.

På Danmarks plass ligger flere dagligvarebutikker, apotek, treningssenter, koselige restauranter og barer. For de som er på jakt etter et mer pulserende byliv, er det ikke langt til Bergen sentrum. Gåturen tar ca. 15 minutter. På Danmarks plass er det stopp for bybanen som tar en inn til Bergen sentrum eller motsatt vei til Flesland flyplass. Nærmeste kjøpesenter vil være Bergen Storsenter med fasiliteter som kaféer, klesbutikker og vinmonopol. Man kan enkelt ta en bysykkel hit!

Er du av den aktive typen kan det være fint å vite at treningssenteret EVO Fitness ligger 3 minutter unna og holder åpent 365 dager i året. Av andre treningssentre finner man SATS Laksevåg, Family Sports Club, Next og Sats på Danmarks plass. I sentrum finner man også et mangfold av treningssentre, hvor Trene sammen, SATS og mange andre er lokalisert. Liker du deg bedre i skog og mark er det et hav av muligheter i kort gangavstand. I vest har du Løvstakken og Damsgårdsfjellet, mens i øst har du flotte turmuligheter rundt Store Lungegårdsvann, Ulriken og Fløyen.

Er du student? Fra boligen har man også Handelshøyskolen BI, UiB, HVL som ligger alle i kort avstand fra leiligheten. Gode bussforbindelser i alle retninger (mot Laksevåg og sentrum eller mot Haukeland) med busstopp få minutter fra leiligheten.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Nærområdet består av nyere bebyggelse med hovedsakelig tilsvarende

leilighetskomplekser og næringsvirksomheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er et godt utvalg av barnehager i nærområdet, der blant annet følgende kan nevnes: Damsgård barnehage (i bygget) Solheimslie barnehage, Søre Skogvei barnehage og Ny Krohnborg barnehage (9 min gange)

Offentlig kommunikasjon

Det er et godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Fra busstoppet på oppsiden av veien i Michael Krohns gate går buss nr. 13, 20 og 403 trygt og effektivt til Bergen sentrum. Bussnr. 20 går til Haukeland Universitetssjukehus. Fra bussholdeplassen ved Gyldenpris tar buss nr 50E deg til Fyllingsdalen, Sandsli og Birkelandsskiftet. Fra Gyldenpris tar det ca 10 minutter til Oasen og ca 25 minutter til Sandsli. På Gyldenpris er det også stoppested for Flybussen, den bruker ca 20-25 minutter til Flesland flyplass.

Nærmeste Bybanestopp er på Florida eller Danmarks plass, herfra er det hyppige avganger mot Bergen sentrum eller søndre bydel. Ved et enkelt bytte kan banen tas videre til Fyllingsdalen.

Bygningssakkyndig

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Johan Rye-Holmboe (Mob: 482 21 205) den 01.11.24 (befaringsdato).

Denne er vedlagt salgsoppgaven:

Yttervegger:

- Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med fasadeplater.
- Ytterfasade mot Damsgårdsveien er fra 1912, utført med teglstein

Takkonstruksjoner:

- Flatt tak tekket med papp/belegg.

Vinduer / dører:

- Vinduer med isolerglass i trekarmer, utvendig aluminiumsbelagt.
- Terrassedør i tre med isolerglass, utvendig aluminiumsbelagt. Lyd/branddør mot felles trappegang.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens

standardkrav. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Vaskerom:

- Vaskeromet er ikke oppført som våtrom iht. krav. Vaskerommet har ikke sluk i gulv, er ikke bygget med fuktbestandige materialer eller tettesjikt/membran. Vaskerommet tilfredsstillter dermed ikke dagens krav for våtrom. Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.

- Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Forhold som har fått TG2:

Ingen av bygningsdelene har fått tilstandsgrad 2.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Omgøring bod til vaskerom

Arbeid utført av: Bravida

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Meldt til Bergen Kommune

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Markise og stikk i vinterhage

Arbeid utført av: GK Elektro

Standard

Leiligheten fremstår innbydende og påkostet med god planløsning og gjennomgående høy standard på inventar og utstyr.

For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Dette er noen av oppgraderingene som har blitt utført spesifikt for denne leiligheten.

Alt arbeid har blitt utført av fagfolk:

- LED spotter i alle rom m/trådløse dimmere
- El.styrt markise i tak på terrasse
- El.styrt vindu screens (blackout soverom)
- Smart home styring (X Comfort)
- Betydelig oppgradert kjøkken fra HTH med dampovn, ovn m/micro, vinkjøler, kaffemaskin, 80 cm platetop og kulsyremaskin under benk.
- Skapløsning laget på mål fra HTH (gulv til tak)
- Møbel/garderobe løsning i gang laget på mål

TV/Internett/Bredbånd

I felleskostnadene er det inkl. grunnpakke med tv og internett levert av Telenor.

Dersom ny eier ønsker å oppgradere TV og internett abonnementet må vedkommende selv kontakte leverandør og dekke kostnadene ved dette.

Parkering

Den aktuelle leiligheten har ikke parkeringsplass, det henvises derfor til parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser.

For beboere i sone 12-30: bil nummer en koster kr 420,- pr mnd, bil nummer to koster kr 630,- pr mnd. For firmabil kr 1530,- pr mnd Elbil: Beboere med elbil får 25% rabatt av ordinær pris.

Oppgitte priser hentet fra Bergen kommune sine nettsider.

Link: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vei-transport-og-parkering/parkering/boligsoneparkering>

Kjøp av parkeringsplass:

På forespørsel kan det være mulig å kjøpe parkeringsplass tilhørende denne leiligheten. Plassen er en del av Damsgårdssundet Parkering. Organisert som egen næringsseksjon med eierandeler som gir rett til garasje plass.

Det eksisterer også en egen Facebookside for området - Damsgårdssundet Velforening. På denne siden legger andre beboere i området ut garasjeplasser til leie eller salgs.

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0003231051

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feiervesen på eiendommen.

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, felleskostnader, byggforsikring og innboforsikring.

Det er tillatt med dyrehold så fremt dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere ifølge styreleder/forretningsfører.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på badet, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, radiator i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Til info:

Varmtvann er basert på fjernvarme fra Eviny med separat fakturering per leilighet. Hver leilighet er utstyrt med egen måler som registrerer faktisk forbruk.

El. Anlegg:

Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS:

Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast/rustfrittstål. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig forbruk for 2023 på ca. 3520 kWh. Dette er kun et estimat og vil variere etter beboers forbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 650 000

Kommunale avgifter

Kr 8 968

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 4 370

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene som faktureres kvartalsvis med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11. Eiendomsskatt utgjør kr. 4 370,-

Formuesverdi primær

Kr 868 246

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 472 982

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysningene om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi, som ikke har latt seg fremskaffe.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av

Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 100 % av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

70/9721

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter:

Kabel tv og internett kr. 548,-

Felleskostnader bolig og næring kr. 1 079,-

Felleskostnader: kr. 534,-

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025:

Vedlikehold (15%), driftskostnader (82%), overskudd / underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) (3%), sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter (100%).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men at de vurderer løpende om det er behov for å øke felleskostnadene.

Felleskostnadene ble ikke økt 01.01.25 slik som opprinnelig planlagt. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 161

Kommentar fellesgjeld

Pr i dag eksisterer det ingen fellesgjeld for dette sameiet.
Beløpet på kr 2 708 skyldes ligning pr 31.12.24.

Andel fellesformue

Kr 14 233

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

1912 Sameiet

Organisasjonsnummer

922 151 954

Om sameiet

Sameiet består av 111 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 158, bnr. 850 i Bergen kommune.

Styreleder: Marit Husa

Styrets e-post: 1912sameiestyre@gmail.com

Styreleders e-post: marithusa@yahoo.com

Det er felles takterrasse for sameie. Her er det parsell hage med utekjøkken og bordtennisbord.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Øvrige sameiere i sameiet og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget (BOB) har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut i etterkant av budaksept.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er ingen fellesplikter i sameie, men beboere oppfordres til å gi beskjed til styret dersom man ser/oppdager noe som ikke er tilfredsstillende.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 850, seksjonsnummer 15 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

24.09.2018 - Dokumentnr: 1309018 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/9721

Ferdigattest/brukstillatelse

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring av nybygg for bolig, barnehage, forretning, parkering og utomhusanlegg, datert 16.06.2023.

Det foreligger også ferdigattest for oppføring av skilt og reklame, datert 19.02.2020.

I salgsoppgaven ligger det vedlagt et dokument med oversikt over relevante dokumenter tilsendt fra kommunen. Dette inkluderer blant annet eldre attester/vedtak, og vedtak vedr. byggesak ved oppføring av dagens bygg på eiendommen, m.m. Ta kontakt med megler for å få disse tilsendt. Ferdigattest for bolig, barnehage, forretning, parkering og utomhusanlegg, og relevante dokumenter vedr. bruksendring av bod til vaskerom ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det kan likevel være utført søknadspålagt arbeid på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfylder offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.2023.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av en reguleringsplan på grunnen fra 2011 med plannavn "ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR", dekningsgrad 98,9%. Planen har følgende reguleringsformål: Annet kombinert formål (98,6%), gangveg - gangareal - gågt. (0,9%), gang-/sykkelvei (0,2%), gatetun (0,1%), kjørevei (0,1%) og gatetun/gågate. (< 0,1 % (1,6 m²))

I tillegg berøres eiendommen av to andre reguleringsplaner på grunnen:

Plannavn "ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74, DAMSGÅRDSSUNDET SØR, RENOVASJONSLØSNING", dekningsgrad 1,0%.

Plannavn "ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)", dekningsgrad 0,2%.

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 60920000. Reguleringsformål: bevaring av bygninger, dekningsgrad 81,7%.

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen):

PlanID: 60920004. Reguleringsformål: Trafikk, parkering, dekningsgrad < 0,1 % (0,0 m²).

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Ikrafttredelesdato 17.08.2017.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET NORD. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Ikrafttredelesdato 17.08.2017.

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til sentrumsformål - sentrumskjerne (52,2%) og sentrumsformål - byfortettingssone (47,8%).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynsone kulturmiljø, historiske veifar (0,1%). Postveiene er kulturminner av nasjonal verdi/betydning, de er faktisk del av første generasjon offentlig vegnett som har bundet landet sammen. De ulike generasjonene av postveitraséene er i stor grad angitt som hensynssoner i kommuneplanens arealdel, også der opprinnelig veifar er.

Hensynsonen skal oppfattes som et varsel om nærmere undersøkelser for å vurdere tiltaks innvirkning på kulturminneverdiene.

Hensynssone faresone, luftkvalitet gul sone (100%). Bergen kommune har utfordringer med å overholde krav til luftkvalitet, særlig for nitrogendioksid (NO₂). Kommunen har ansvar for å utarbeide tiltak for å bedre luftkvaliteten. Det er utarbeidet nye luftsonekart for svevestøv (PM₁₀ og PM_{2,5}) og nitrogendioksid (NO₂). Soner for luftforurensning er innarbeidet i plankartet som hensynssoner fareområde (H390), og er oppdatert etter NILU sin kartlegging i 2018.

Hensynssone Faresone, Aktsomhetsområde for steinsprang, jord og flomskred og snøskred (100%). Denne sonen er kartlagt på et svært overordnet nivå, og fanger ikke opp skrenter under 20 meter. Dette innebærer også at hensynssonen berører en del bebygde områder, som sannsynligvis er beskyttet av annen bebyggelse. For mer informasjon se kommuneplanen.

Hensynssone for veistøy gul sone (58,5%) og veistøy rød sone (26,1%), dette er avhengig av avstand til hovedvei. Dvs at det må påregnes veistøy på eiendommen. Videre kan en støysone ha betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen.

Eiendommen er i henhold til kommunedelplan avsatt til framtidig - annet byggeområde (94,7%), framtidig - kontor (3,8%), framtidig - veiareal (1,2%) nåværende - veiareal (0,2%), framtidig - gang- og sykkelareal (0,1%).

Retningslinjeområder i kommunedelplan:

Retningslinjetype: 120 - Annen retningslinje, dekningsgrad 98,5%.

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Intensjonen med planforslaget er å reguleretil bolig/forretning/kontormedtilhørendeinfrastruktur. Ikrafttredelsesdato 05.06.2012.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 62-68, 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SYD. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 13.09.2004.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Ikrafttredelsesdato 07.12.2009.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97.

Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan".
Ikrafttredelsesdato 15.10.2007.

Plannavn: Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70. Intensjonen med planiinitiativet er tilrettelegging for 22 boenheter fra plan 2-6 med blandet bolig- og næringsformål.

Plannavn: BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 350 MFL., THORMØHLENS GATE, MARINEHOLMEN NÆRINGS- OG FORSKNINGSPARK. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 27.04.2009.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Gnr/Bnr: 158/584 (Lien 40, 5057 Bergen) foreligger det igangsettingstillatelse vedrørende ombygging - andre småhus m/3 boliger el fl datert 14.03.2024.

Gnr/Bnr: 158/147 (Michael Krohns gate 44) foreligger det igangsettingstillatelse vedrørende ombygging - stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. datert 19.09.2024.

Gnr/Bnr: 158/845 (Damsgårdsveien 52, 5058 Bergen) foreligger det igangsettingstillatelse vedrørende ombygging - store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer datert 10.11.2023.

Gnr/Bnr: 158/610 (Lotheveien 2, 5057 Bergen) foreligger det igangsettingstillatelse vedrørende ombygging - store sammenbygde boligbygg på 2 etg. datert 18.07.2024.

Gnr/Bnr: 158/846 (Damsgårdsveien 57, 5058 Bergen) foreligger det bygning godkjent for riving/brenning vedrørende annen lagerbygning datert 22.09.2011.

Gnr/Bnr: 158/75 (Damsgårdsveien 69, 5058 Bergen) foreligger det igangsettingstillatelse vedrørende tilbygg - store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer datert 30.09.2020.

Andre opplysninger:

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

Adgang til utleie

Seksjonseier kan som hovedregel fritt leie ut sin egen seksjon. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ihht.

vedtektene er grensen ved korttidsutleie satt til 60 dager per år.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

141 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

142 600 (Omkostninger totalt)

153 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 792 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 803 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 806 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 142 600

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visninger/overtakelse kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10 970,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr for pantedokument m/ urådighet, opplysninger fra forretningsfører og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anders Paulsen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

anders.paulsen@aktiv.no

Tlf: 906 78 543

Ansvarlig megler

Anders Paulsen

Eiendomsmegler MNEF | Partner

anders.paulsen@aktiv.no

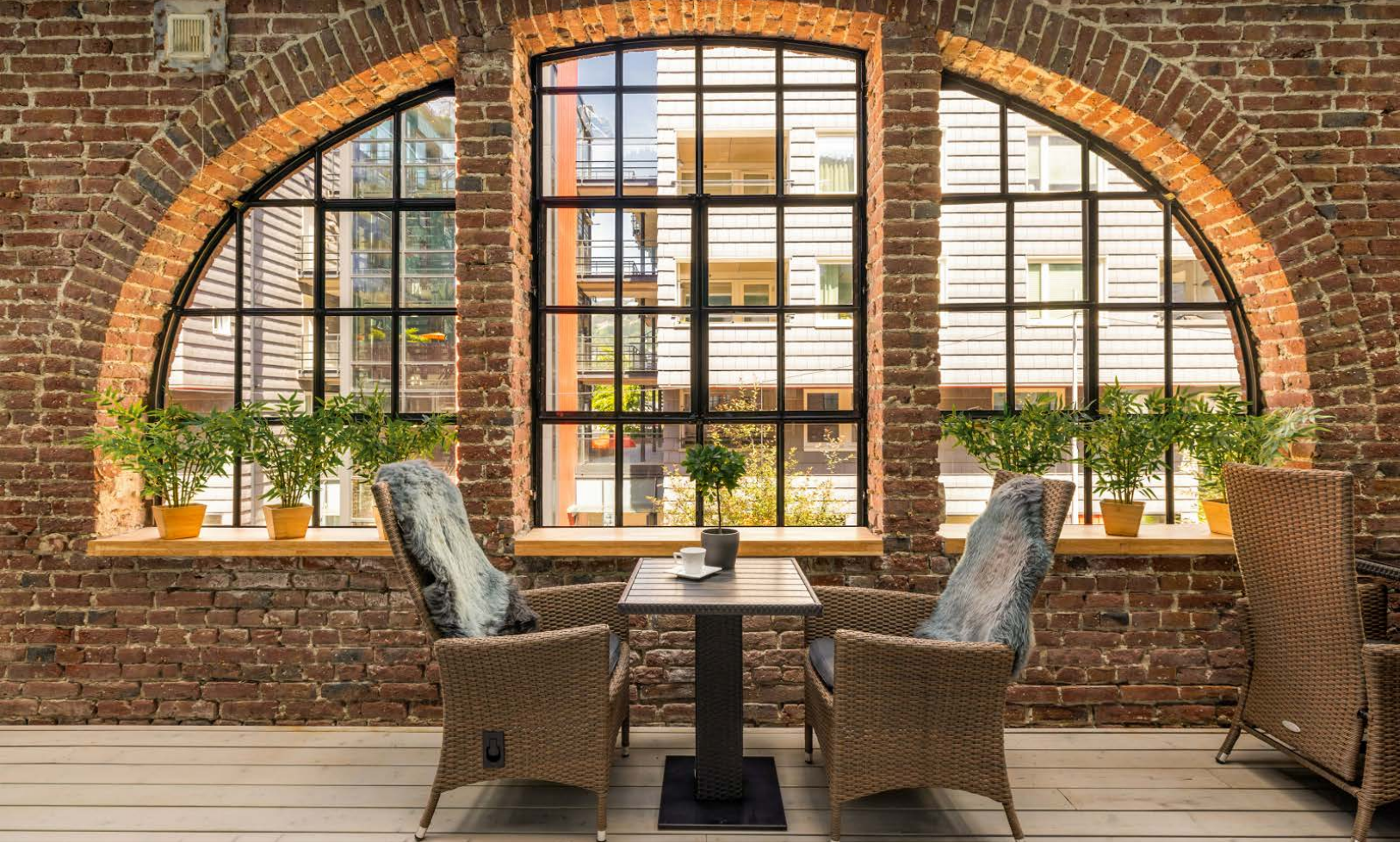
Tlf: 906 78 543

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53

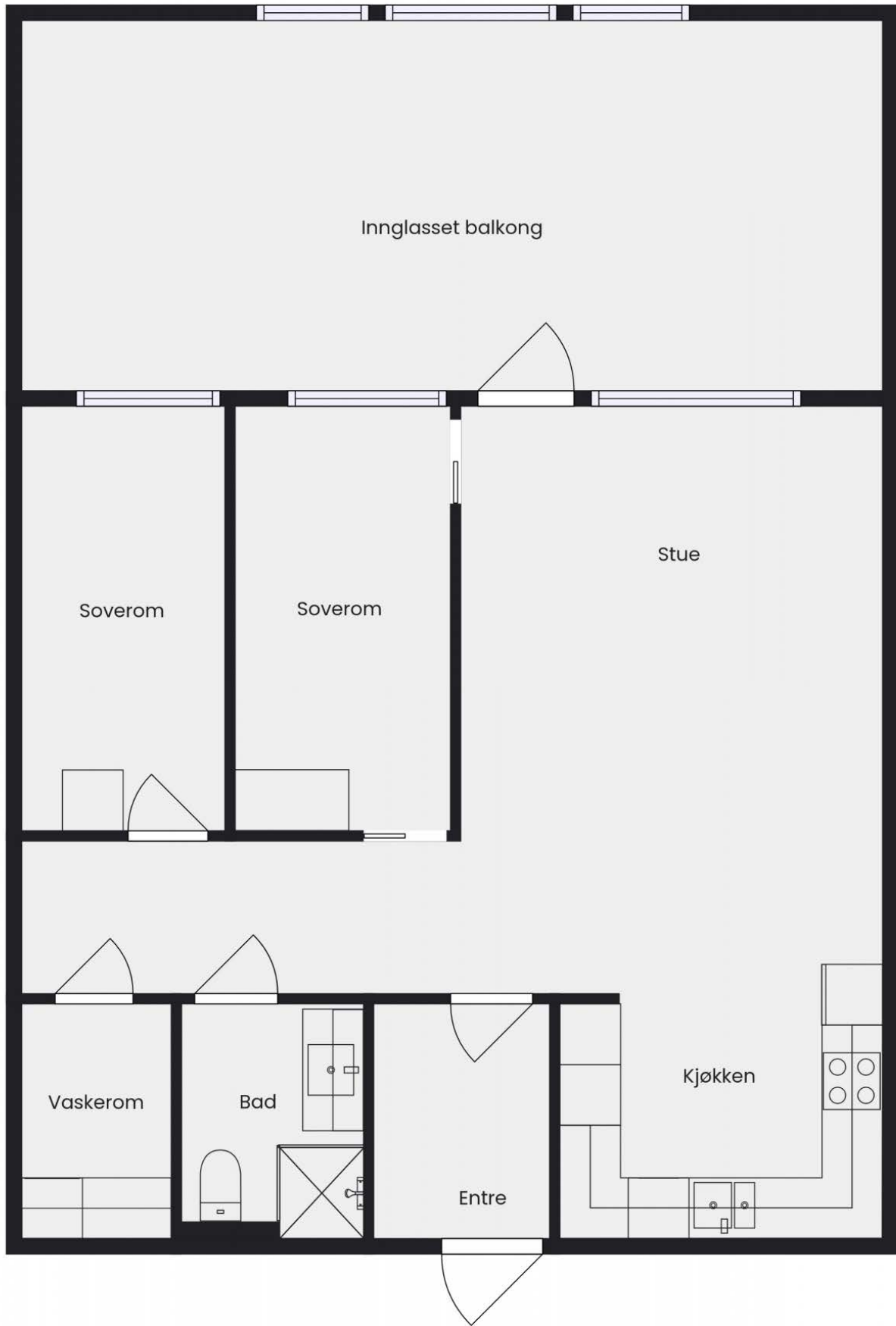
5004 Bergen

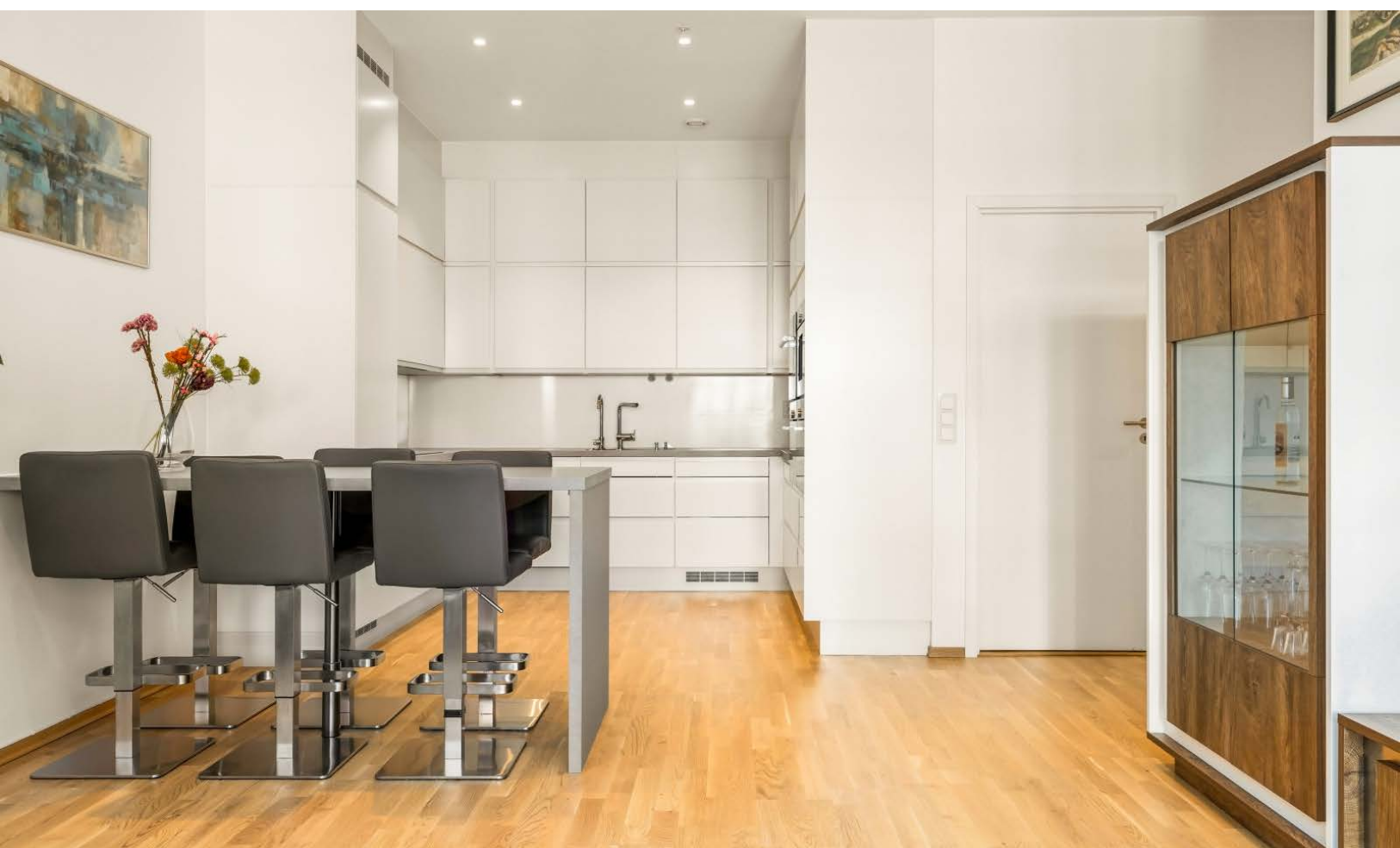
Salgsoppgavedato

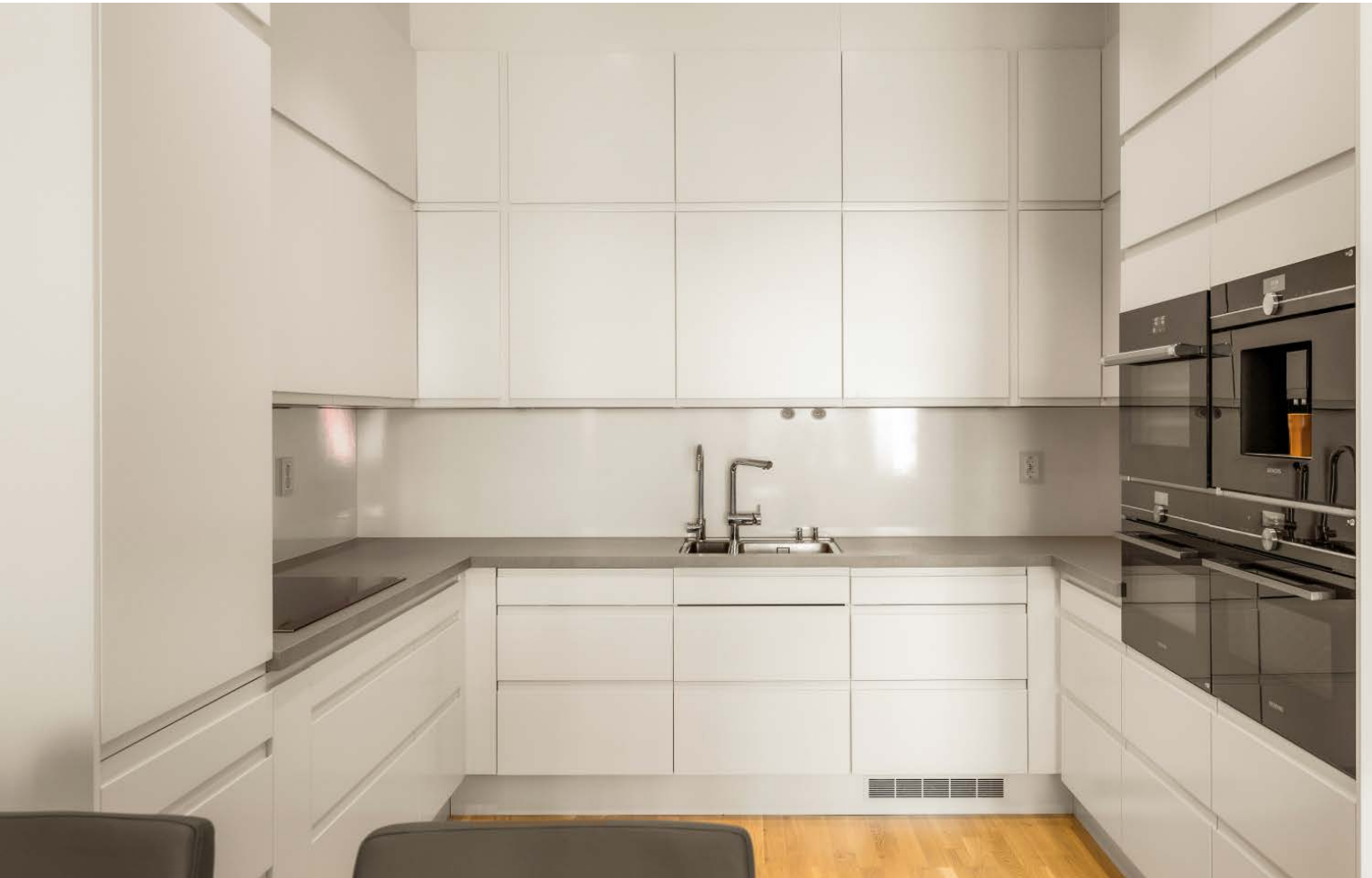
20.02.2025



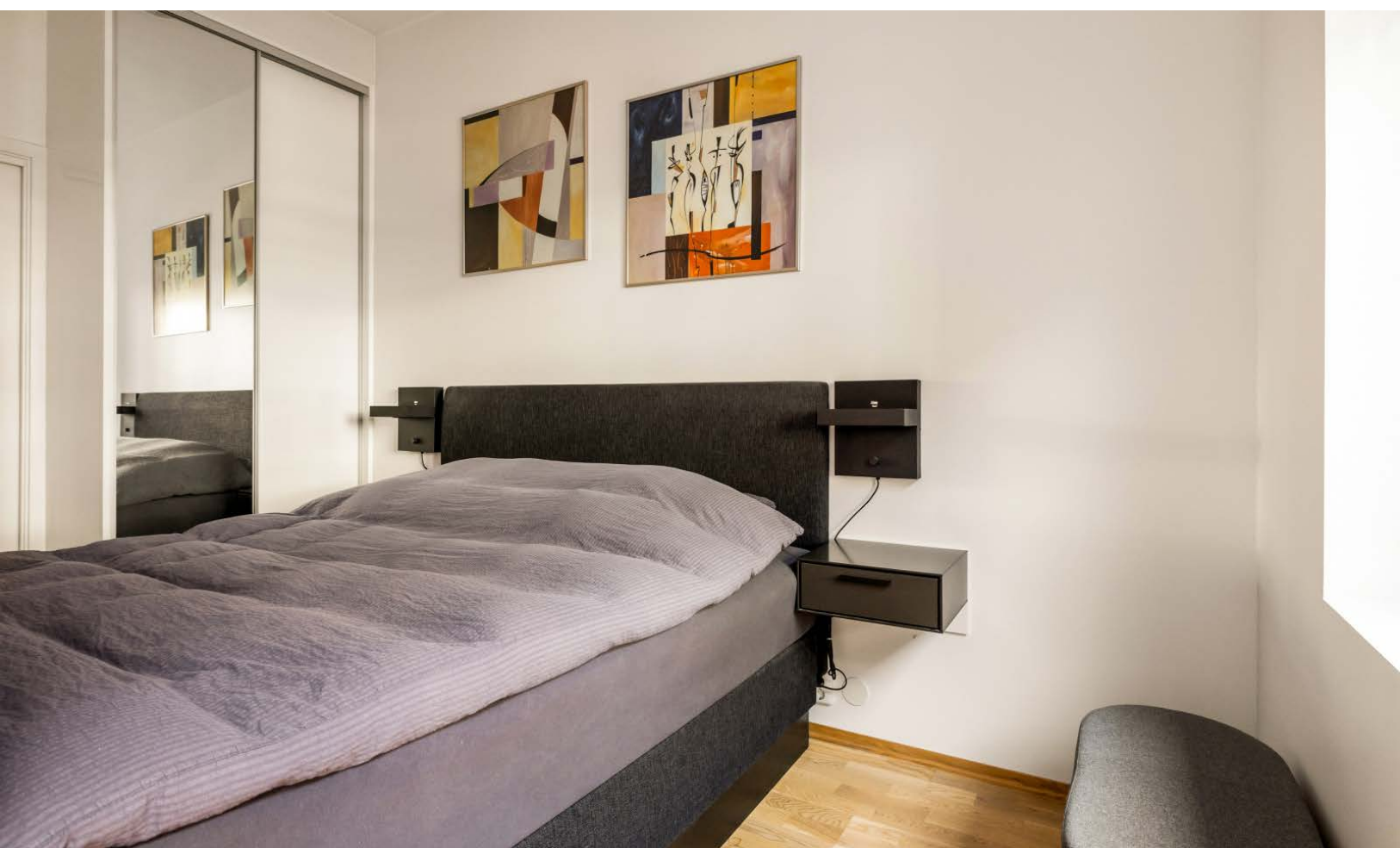




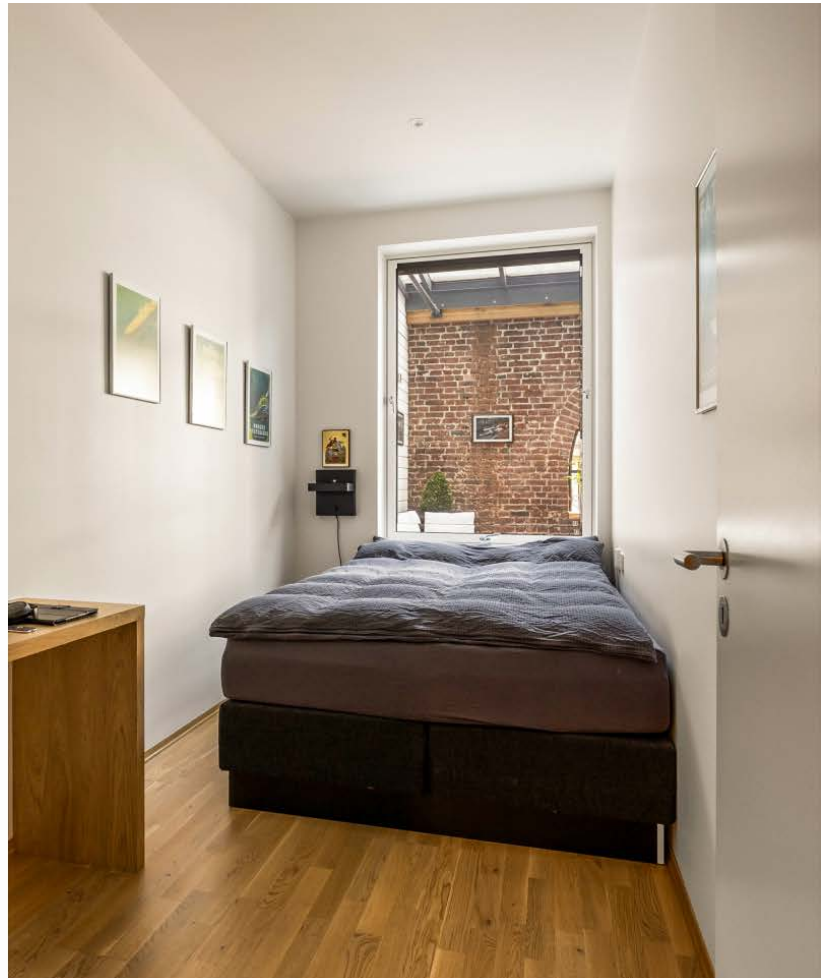


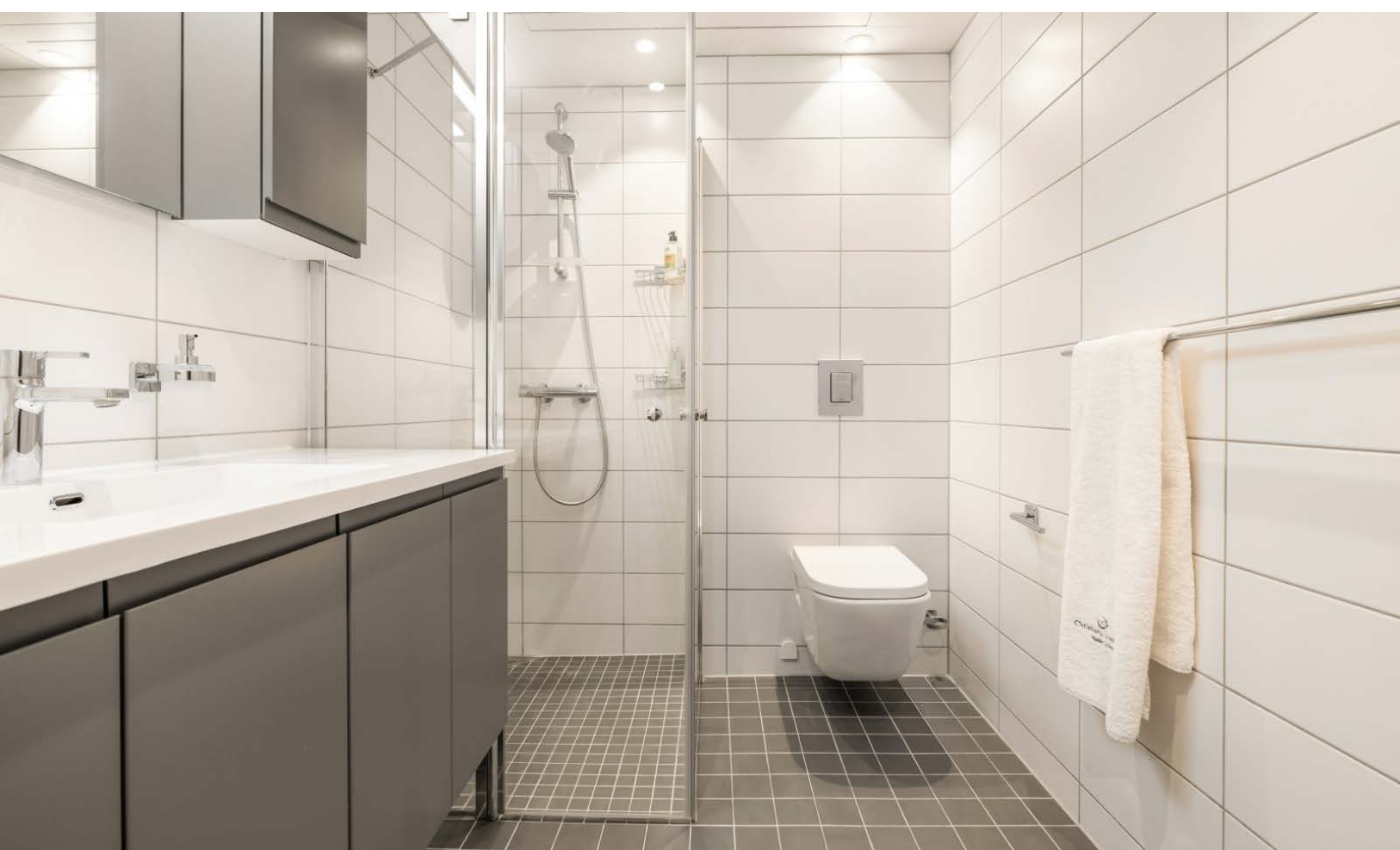


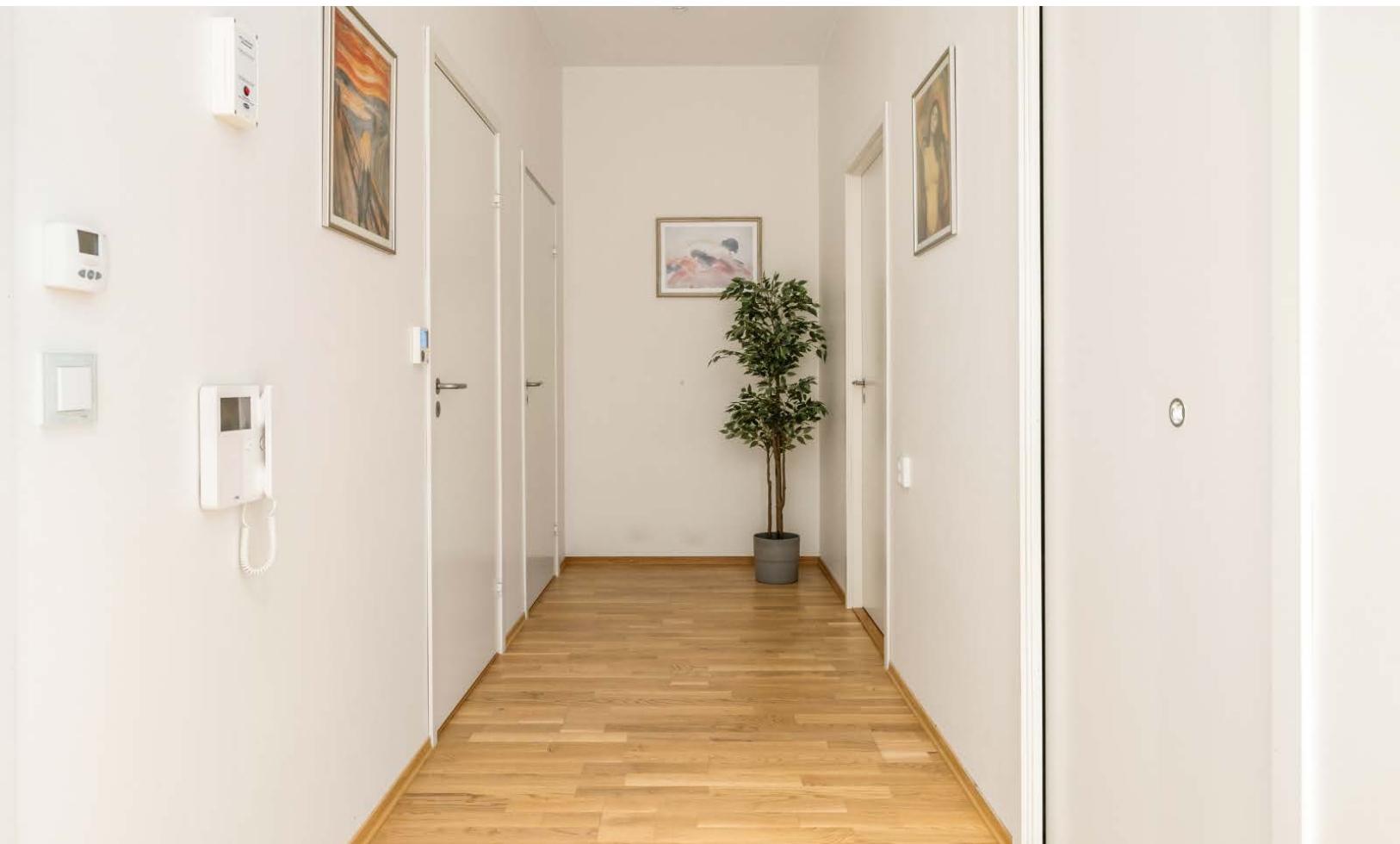




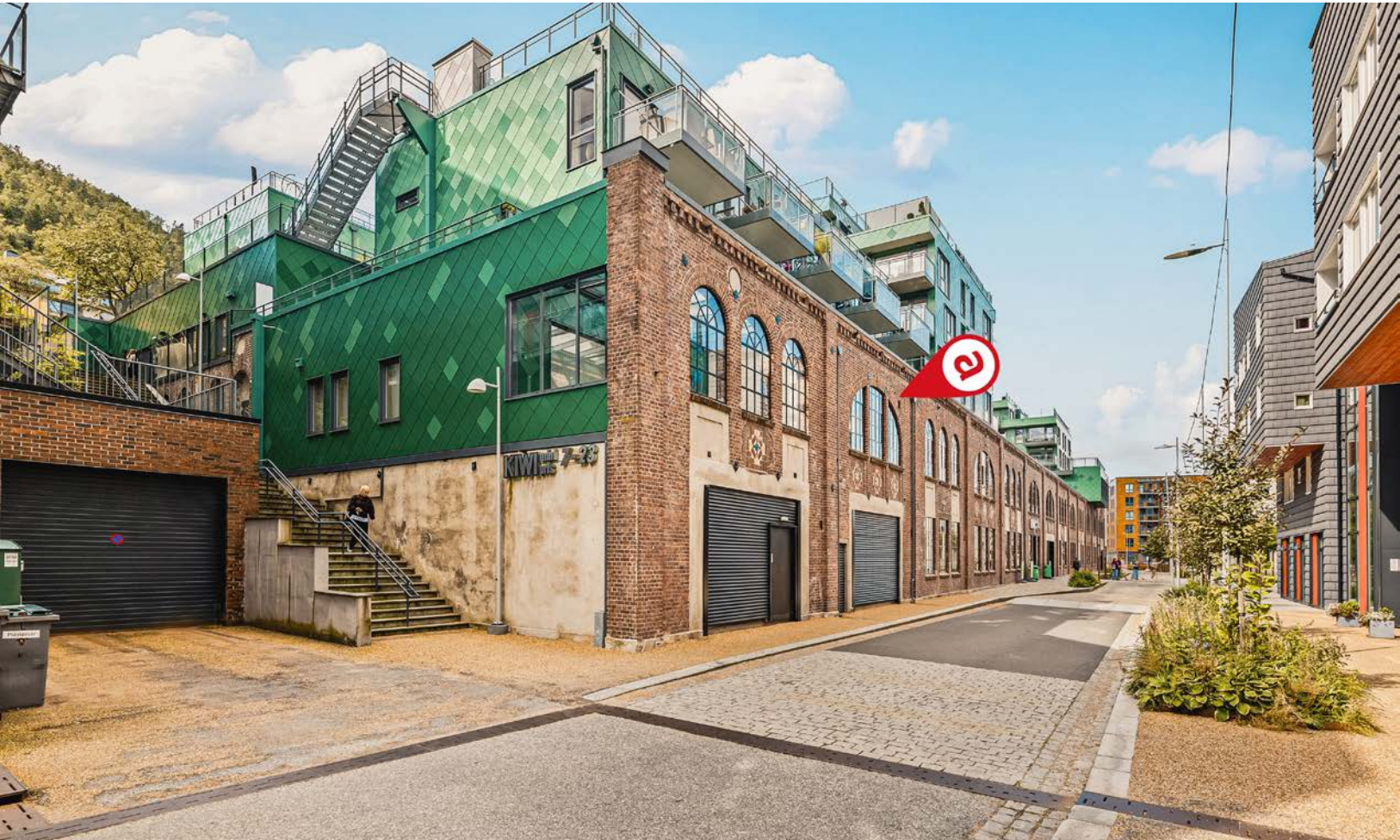


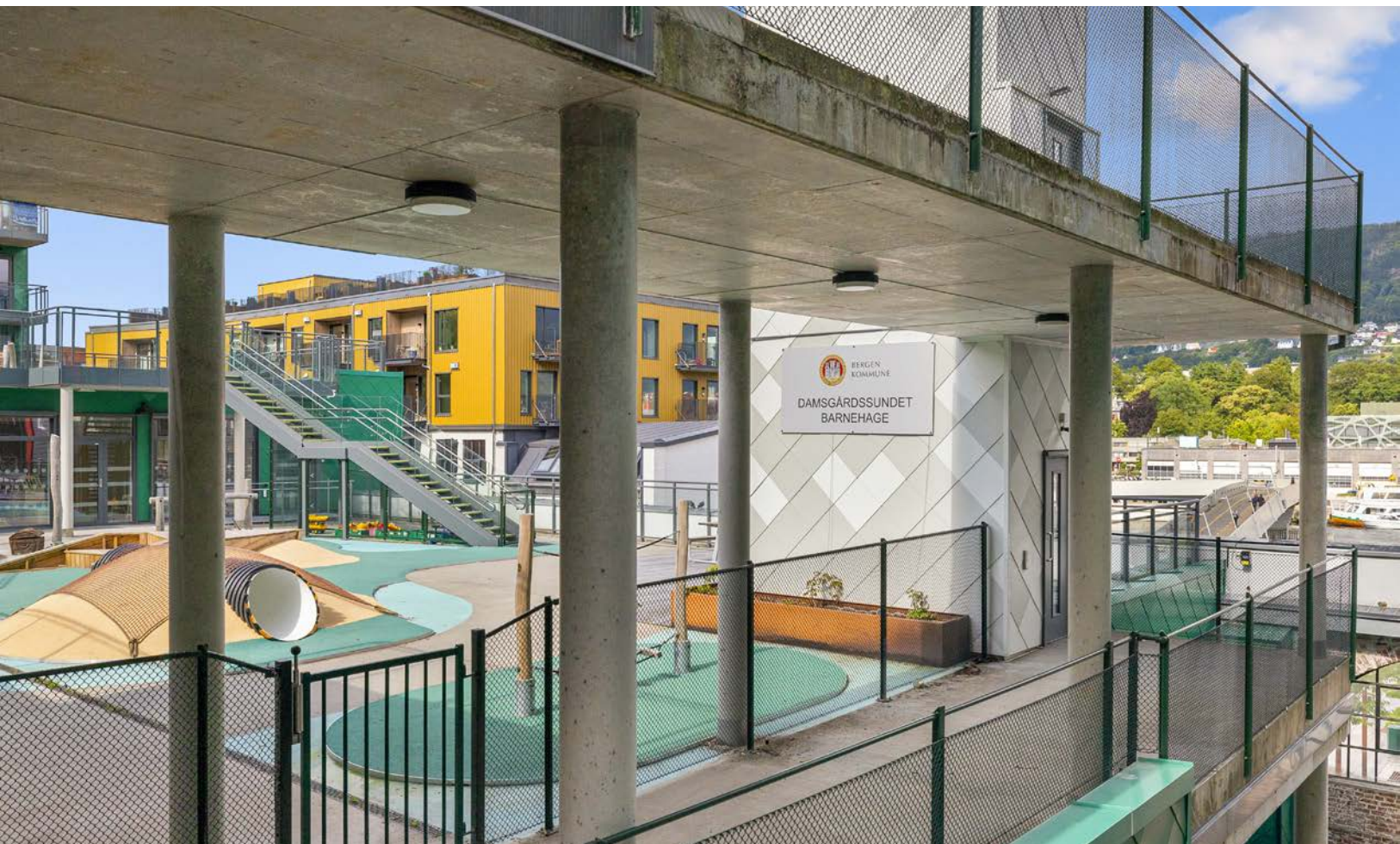




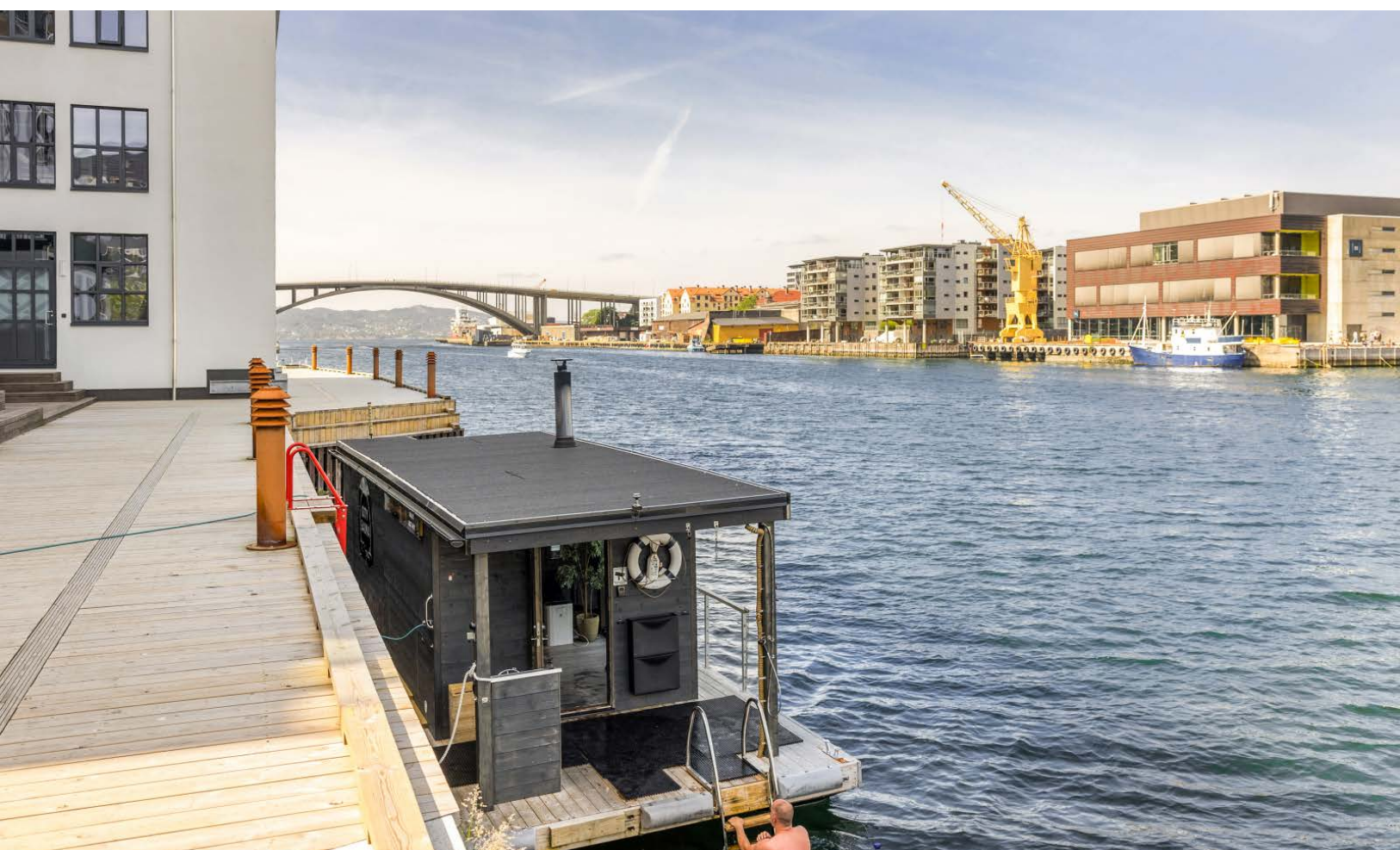




















Vedlegg

Tilstandsrapport

- Leilighet i boligblokk
- Damsgårdsveien 62, 5058 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 158, bnr. 850, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 01.11.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 10143-1810

Referansenummer: PT2859

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Sertifisert Takstingeniør: Johan Rye-Holmboe



Takstmann
Johan Rye-Holmboe AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.

Foretaket er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regler og lover. Alle NT's medlemmer gjennomgår obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.

Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982). Johan har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (byggelånskontroll, rådgivning mm).



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 2018.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

- Leiligheten holder en gjennomgående god standard med moderne og tidsriktige overflater og innredninger med lite bruksslitasje.

- Vaskerom er ikke oppført iht. forskrifter for våtrom.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner kledd med fasadeplater. Ytterfasade mot Damsgårdsveien er fra 1912, utført med teglstein.

- Vinduer med isolerglass i trekarmer, utvendig aluminiumsbelagt.

- Flatt tak tekket med papp/belegg.

- Terrassedør i tre med isolerglass, utvendig aluminiumbeslag. Lyd/brannør mot felles trappegang.

- Innglasset balkong på 29,6 m², utgang fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

Gulv: Parkett, fliser på bad.

Vegger: Malte flater, fliser på bad.

Himlinger: Malte flater.

- Bygningen har etasjeskille av betong.

Oppvarming:

Sentralvarme/fjernvarme i bygget, radiator i stue og vannbåren gulvvarme på badet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har parkett på gulv, malte flater på vegger.

Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin.

- Mekanisk avtrekk.

Badet har fliser på gulv og vegger.

Sanitærutstyr er: servant med innredning, dusj og vegghengt toalett.

- Vannbåren varme i gulv.

- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

Hvite glatte fronter. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

Integrert induksjonstopp, vinskap, oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskap, stekeovn, espressomaskin og 2 stk. stekeovner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Plastrør (rør i rør), synlig avløpsrør av plast.

- Leiligheten har balansert ventilasjon.

- Felles varmtvann/fjernvarme i bygget.

- Boligen har sikringssskap med jordfeilautomater, sikringssskap er plassert i entré.

- Seriekoblet brannvarslingssystem og sprinkleranlegg i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

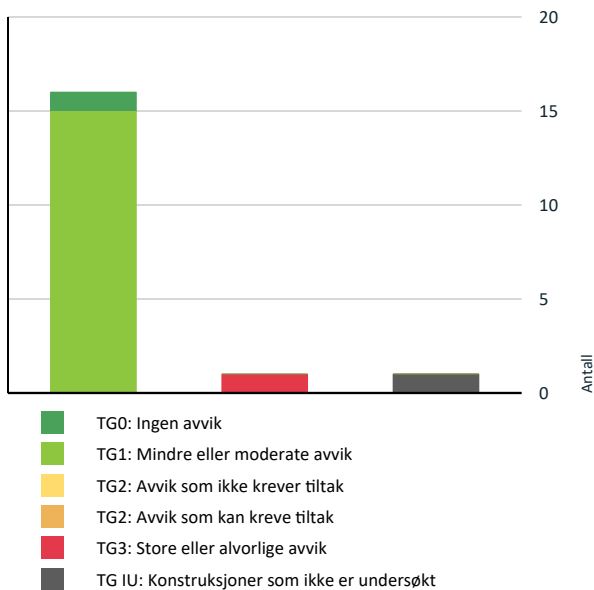
Leilighet i boligblokk

• Det foreligger ikke tegninger

Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten omhandler bare denne seksjonen/andelen, felles bygningsdeler er ikke vurdert foruten enkel beskrivelse. For tilstand på felles bygningsdeler henvises til felles vedlikeholdsplan/årsberetning, evt. tilstandsrapport på fellesareal.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

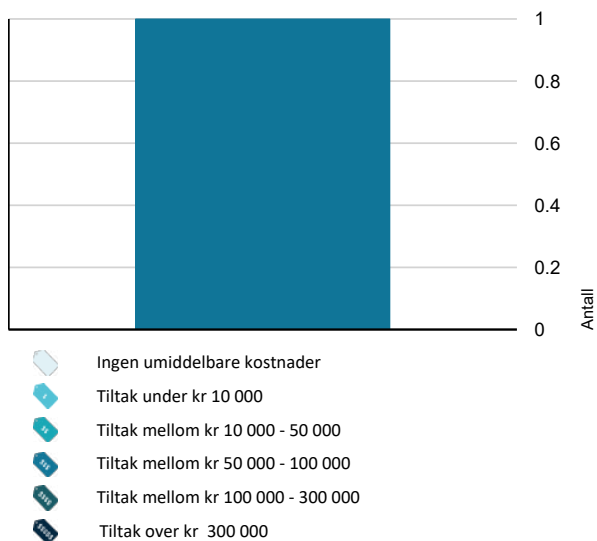
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Leilighet (2.etg) > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Leilighet (2.etg) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekramer, utvendig aluminiumsbelagt.
Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

1 TG 1 Dører

Terrassedør i tre med isolerglass, utvendig aluminiumbeslag.
Lyd/branddør mot felles trappegang.
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukke mekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 29,6 m², utgang fra stue.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser på bad.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater.
Boligen holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater, overflater har en normal bruksslitasje iht. alder.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av betong.
Kommentar:
Det er registrert mindre skjevheter (ca. 7 mm.) i etasjeskille etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

VÅTROM

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet fra 2018, vurderes derfor iht teknisk forskrift 2017.
Prefabrikkert bad fra Norac Badekabiner AS, Sintef godkjenning TG2447.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, dusj og vegghengt toalett.
- Vannbåren varme i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, tynnplater i himling.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.
- Det er ikke terskel under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på ca. 35 mm.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i rustfritt strål.



LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med innredning, dusj og vegghengt toalett.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk via ventil i himling.

LEILIGHET (2.ETG) > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

LEILIGHET (2.ETG) > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble i 2019 bruksendret fra bod til vaskerom, vurderes dermed iht. tek 17.

Vaskerommet har parkett på gulv, malte flater på vegger.

Sanitærutstyr er: opplegg for vaskemaskin.

- Mekanisk avtrekk.

Vaskerommet har ikke sluk, det er montert magnetventil/lekkasjestopper i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er ikke oppført som våtrom iht. krav.

Vaskerommet har ikke sluk i gulv, er ikke bygget med fuktbestandige materialer eller tettesjikt/membran.

Vaskerommet tilfredsstillers dermed ikke dagens krav for våtrom.

Hulltaking er ikke utført pga. nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at rommet skal tilfredsstillers dagens krav for våtrom må rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

LEILIGHET (2.ETG) > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt på kjøkkenet.

Integrert induksjonstopp, vinskapp, oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskapp, stekeovn, espressomaskin og 2 stk. stekeovner.

Kommentar:

Det er ikke registrert skader, fuktskoder eller knirk i gulv på kjøkkenet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskapp, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.

Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.

Rørskap er plassert i himling på bad.

Tilstandsrapport

Stoppekran er plassert i rørskap, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

📌 TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har synlig avløpsrør av plast.

📌 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Felles varmtvann/fjernvarme i bygget.
Er dermed ikke kontrollert av takstmann.

📌 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater, sikringsskap er plassert i entré.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja - Det er utført elarbeid i regi av GK Elektro AS i forbindelse med montering av lampe på bad og stikk/markiser på balkong, samsvarserklæringer datert 22/7-2019 og 14/1-2020 er fremvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegget. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko ved, overnevnte forhold.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Seriekoblet brannvarslingssystem og sprinkleranlegg i bygget.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet (2.etg)	70		30	100	
2. etasje		5		5	
SUM	70	5	30		
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet (2.etg)	Stue/kjøkken , Entré , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bad , Gang		Innglasset balkong
2. etasje		Bod med adkomst fra felles gang	

Kommentar

God takhøyde i leiligheten målt til 2,94 meter, bortsett fra i vaskerom, bad, og entré hvor det er senket himling med takhøyde 2,20-2,41 meter.

Arealer av rom:

- Stue/kjøkken: 31,5 m².
- Entré: 4 m².
- 2 stk. soverom: 8,6 m² og 8,3 m².
- Vaskerom: 3,7 m².
- Bad: 4,2 m².
- Innglasset balkong: 29,6 m².
- Gang: 6,5 m².

Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Stemplede byggemeldte tegninger er ikke fremvist takstmann, er dermed ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Det er utført elarbeid i regi av GK Elektro AS i forbindelse med montering av lampe på bad og stikk/markiser på balkong, samsvarserklæringer datert 22/7-2019 og 14/1-2020 er fremvist.
- Det er fremvist faktura datert 8/4-2019 fra Bravida Norge AS i forbindelse med rørarbeid i forbindelse med bruksendring fra bod til vaskerom.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	70	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Anders Pauslen	Megler
30.10.2023	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Vidar Øien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	850		15	5108.7 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Damsgårdsveien 62

Hjemmelshaver

Vidar Øien

Kommentar

Felles eiet tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet ved Fløtmannsplassen. Kort avstand til byens universiteter, sentrum og nærområdets fasiliteter. Gangavstand til sentrum. Kort vei til tur- og rekreasjonsområder som bl.a Damsgårdsfjellet og Løvstakken med flotte stier og natur.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5108,7 m², bygningsmassen opptar mesteparten av tomtearealet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Tillatelse til tiltak/bruksendring datert 13/9-2019 (bod til vaskerom).	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PT2859>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503240284	
Selger 1 navn	
Vidar Øien	
Gateadresse	
Damsgårdsveien 62	
Poststed	Postnr
BERGEN	5058
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1503240284

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: VØ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Omgøring bod til vaskerom
Arbeid utført av	Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Meldt til Bergen Kommune
-------------	--------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Markise og stikk i vinterhage
Arbeid utført av	GK Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1503240284

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

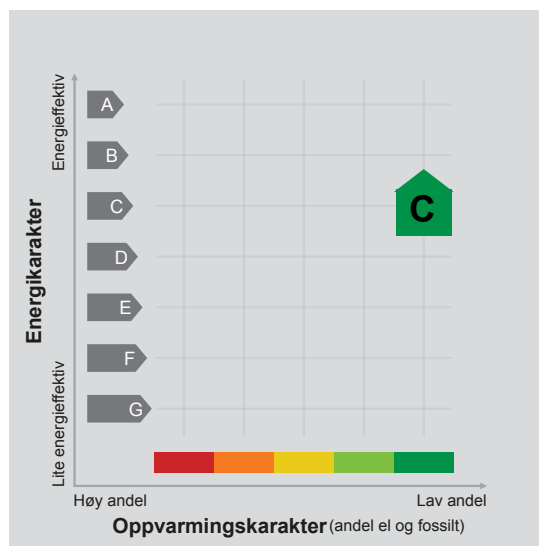
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Damsgårdsveien 62
Postnummer	5058
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	850
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139712218
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	d1430f04-6c46-4d5a-8ee4-82681f9a72cb
Dato	23.10.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 866 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 640 kWh elektrisitet	6 226 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- **Tiltak utendørs**

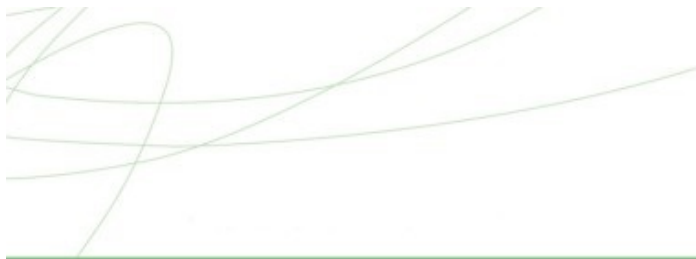
- **Vask med fulle maskiner**

- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Damsgårdsveien 62
Postnummer: 5058
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0205
Dato: 23.10.2023 13:27:02
Energimerkenummer: d1430f04-6c46-4d5a-8ee4-82681f9a72cb

Kommunennummer: 4601
Gårdsnummer: 158
Bruksnummer: 850
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139712218

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 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: 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 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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Nabolagsprofil

Damsgårdsveien 62 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdssundet - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Lotheveien Linje 13, 20, 85	2 min 0.1 km
Florida Linje 1	12 min 0.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 1.6 km
Bergen Flesland	16 min

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	16 min 1.2 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	27 min 1.8 km
St. Paul gymnas 270 elever	13 min 0.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	16 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100



Kvalitet på skolene

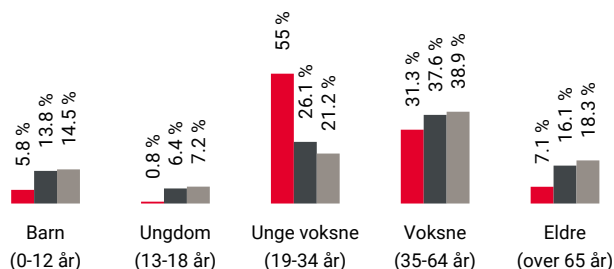
Bra 56/100



Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	0 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	7 min 0.5 km
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ...) 68 barn	8 min 0.6 km




Dagligvare

Kiwi Damsgårdssundet	0 km
Bunnpris Damsgård Post i butikk	4 min 0.3 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









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

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

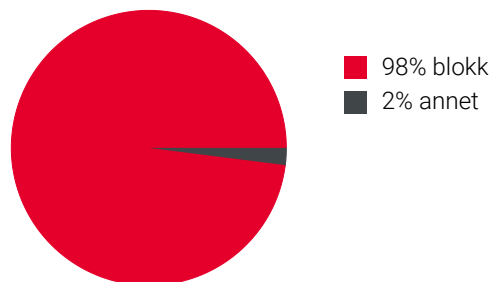
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

-  Gyldenpris kunstgress Fotball 7 min 
0.5 km
-  Vitalitetssenteret, idrettshall Aktivitetshall 7 min 
0.5 km
-  EVO Damsgårdssundet 4 min 
-  Feel24 Lien (høst 2024) 6 min 

Boligmasse




«Bra sted med mye potensial!»

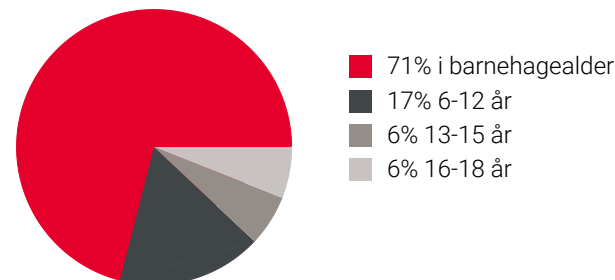
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 22 min 
-  Vitusapotek Bien Bergen 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

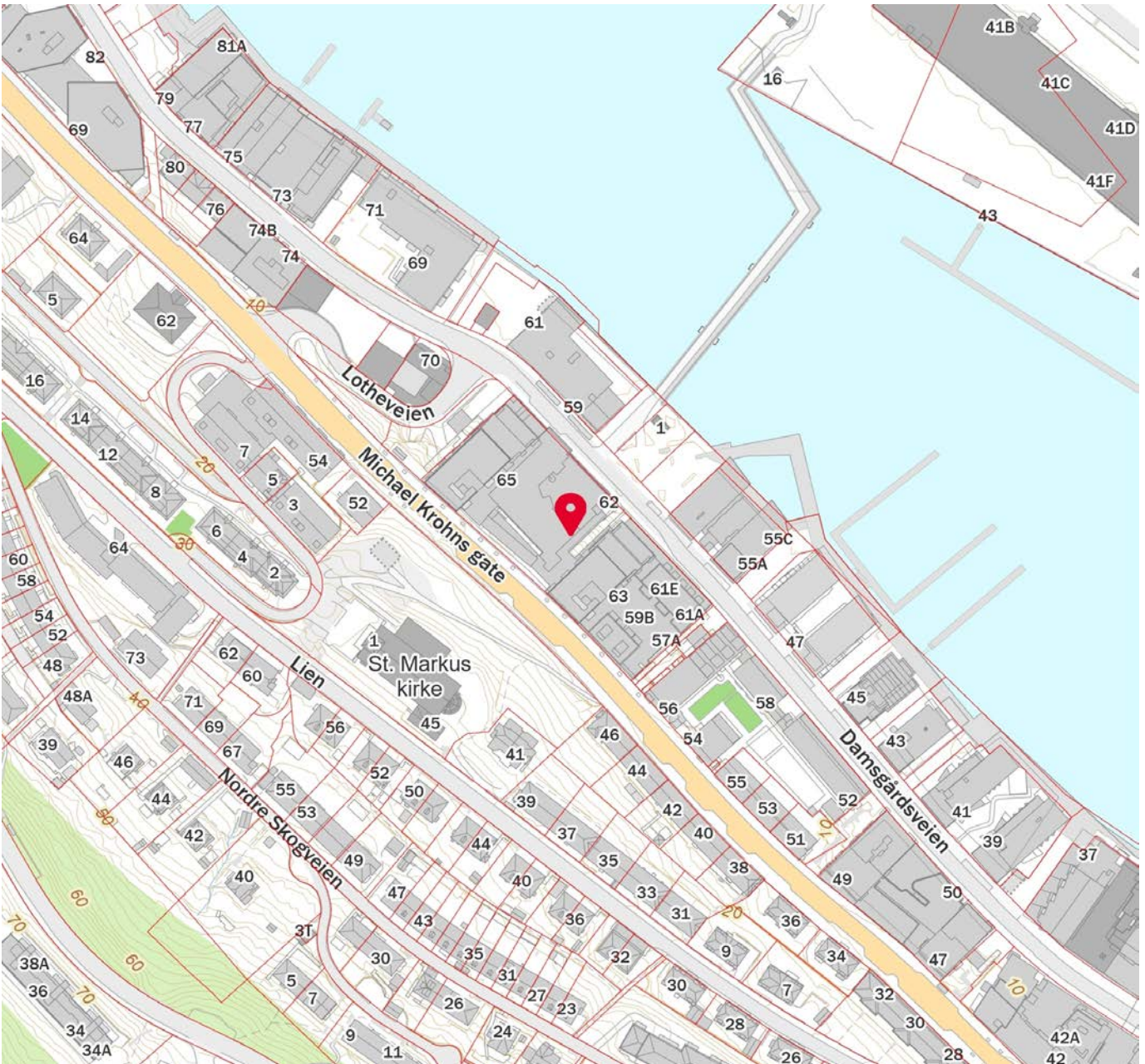
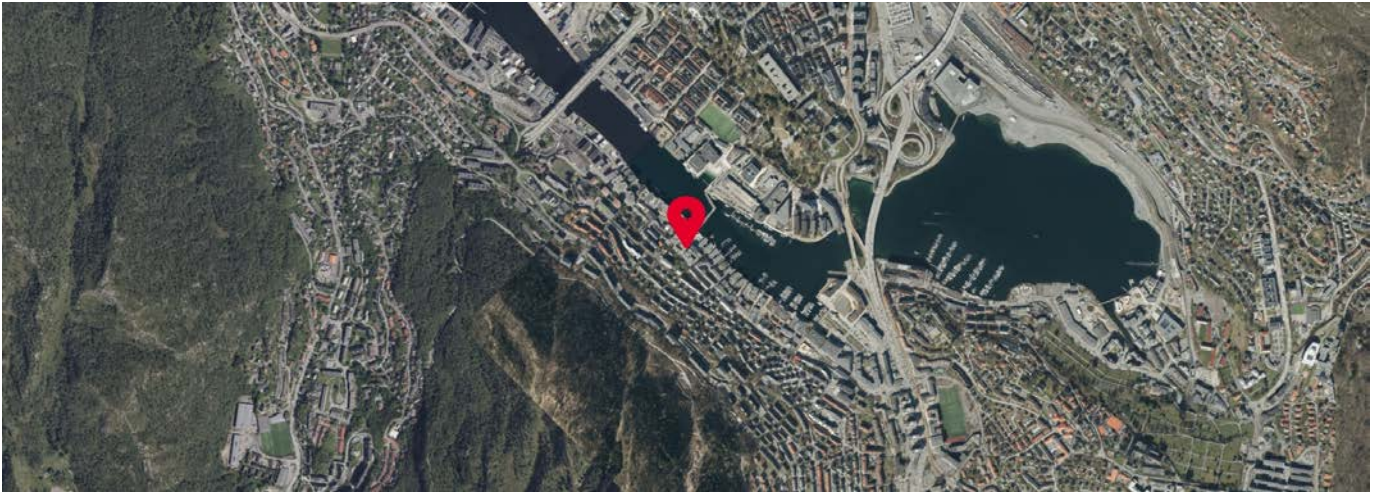


0% 59%

-  Gyldenpris/Damsgårdssundet
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VEDTEKTER

for

1912 Sameie
Organisasjonsnummer 922 151 954

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 10.05.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er 1912 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.09.18.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 111 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 158, bnr. 850 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Ved korttidsleie er grensen ved utleie per år på 60 dager.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

(6) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 01.01.2044, jf løysl. § 6 første ledd.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Utearealene til barnehagen

(1) Barnehagens lekeplass er forbeholdt barnehagen på dagtid men etter barnehagens åpningstider kan beboere i 1912 Sameie benytte utearealene og lekeplassen.

3-3 Takterrassene

(1) Næringsseksjonene har ikke adgang til takterrassene.

3-4 Utendørs heis

(1) Heis som befinner seg utendørs på fellesarealet er offentlig tilkomstvei for tverrforbindelse mellom Michael Krohns gate og Damsgårdsveien i henhold til reguleringsplan med plannummer 60920000. Tverrforbindelsen skal være offentlig tilgjengelig og driftes av det offentlige.

3-5 Felles bossrom for næringsseksjoner

Seksjon 117, lagerrom med inngang fra Lotheveien, er felles bossrom for næringsseksjoner i området.

3-6 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-7 Fortrinnsrett til plass i barnehagen

Følgende grupper har første prioritet ved opptak i barnehagen etter grupper som er prioritert iht. barnehageloven § 13:

Barn som:

- bor i boligprosjekter bygget av BOB BBL på gårdsnummer 158, bruksnummer 62,64,66,68,70,83,89,91,92,93,95,842,844,848,849,850,865 i Bergen kommune eller kommende BOB-prosjekter på eiendommer utskilt fra disse eiendommene,

- har foresatte som er rettmessig medlem i BOB, og disse foresatte eier andelen/seksjonen som barnet bor i.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra BOB BBL.

3-8 Enerett til bruk

Seksjon 115, barnehagen, har enerett til bruk av fellesareal som angitt som C og D på tegning som er vedlagt disse vedtektene. Seksjonen har vedlikeholdsansvaret for arealet som omfattes av eneretten.

Eneretten gjelder i 30 år fra innflyttingsdato 01.04.2019. Endring av eneretten kan ikke endres uten seksjonseiers samtykke.

4. Parkering

Parkeringsgarasjen er en egen seksjon, seksjon 116.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Inventar, herunder ventilasjonsanlegg
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Den enkelte næringsseksjon har vedlikeholdsansvaret for utvendig fasade på egen bruksenhet, herunder også utskifting av vinduer og dører. Vedlikeholdsansvaret omfatter også ansvaret for det uteareal/inngangsparti utenfor næringsseksjonen, eksempelvis hva gjelder snøbrøyting og salting.

(11) Barnehagen, seksjon 115, har vedlikeholdsansvaret for lekeapparatene og tilhørende uteareal.

(12) Garasjeseksjonen, seksjon 116, har vedlikeholdsansvaret for garasjeport.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Næringsseksjonene 111, 112, 113, 114, 115, 116 117 skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet 1912 Sameie:

- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel og revisor
- Styrehonorar
- Vedlikeholdskostnader for tak

- Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for fjernvarmesentral

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer og 1-2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 FOR SAMEIET 1912



ÅRSMØTE 2024 SAMEIET 1912

Dato: 9.4.2024 kl: 17:30

Sted: Lokalene i Barnehagen i 1912

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i Sameiet 1912, 9.4.2024

Navn seksjonseier: _____ Leilighetsnr.: _____

(Kryss av for det som passer)

_____ Jeg møter som seksjonseier.

_____ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

Leilighetsnr.: _____

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 FOR SAMEIET 1912

DAGSORDEN

1. Konstituering
 - a) Godkjenning av innkalling
 - b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
 - c) Valg av møteleder
 - d) Valg av referent/protokollfører
 - e) Valg av protokollunderskriver
 - f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
 - g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
4. Vederlag til styremedlemmer
6. Valg av styre
7. Andre/Innkomne saker

Vennlig hilsen Styret i 1912

25.03.2024

Marina Trifkovic, Trude Hagesæter, Torstein Anfinsen, Simen Fougner, Bastiaan van der Pas, Eirik Steimler, Marit Husa (styreleder)

ÅRSRAPPORT FOR 1912 SAMEIE 2023



Styret i Sameiet1912 gir med dette eierne i Sameiet en oppdatering av aktiviteter, drift og vedlikehold i 2023 som styret har vært involvert i og utført.

Styret har avholdt 8 styremøter i 2023 og tre møter i første kvartal 2024. I tillegg har det vært en god del møter og befaringer med rådgiver for reklamasjonssaker (BERAS), Backe og BOB.

ØKONOMISKE HOVEDPUNKTER

Sameiet har relativt god økonomi, men på grunn av generell økning av kostnader, ble felleskostnadene satt opp 1.1.2024. Dette for å sikre fremtidig nødvendig vedlikehold.

Regnskapet er pr 31. desember 2023 gjort opp med et negativt resultat på kr 273 901, mot et budsjettert negativt resultat på kr 327 600. Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

Inntektene er høyere enn budsjettert på bakgrunn av økte felleskostnader i 2024. På kostnadssiden er det største avviket lavere fellesstrøm enn det forventet og honorarer til ekstern konsulent (BERAS) som ikke er budsjettert. Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 273 901. Sameiet har pr 31. desember 2023 disponible midler på kr 1 006 769. Egenkapitalen er positiv med kr. 1006 769.

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Styret hyret inn BERAS som ekstern rådgiver for å gå gjennom bygningsmasse og synlige feil eller mangler som styret har reklamert på innen fem-års fristen.

Styret har fulgt opp byggesaker som reklamasjoner, vannlekkasjer, bossuget for restavfall og BIR sitt sorteringsanlegg for papp/papir og plast for hele Damsgårdssundet. Det er fortsatt utfordringer til tider, både med plast og papirnedkastet og vårt eget restavfall da enkelte ikke forholder seg til at man kun skal kaste det som sjaktene er dimensjonert for. Unødige kostander for sameiet påløper på grunn av at BIR må rykke ut.

Umålt forbruk fjernvarme er fremdeles høyt i forhold til eget bruk. Vi har undersøkt ulike årsaker til dette, uten at vi har fått gode svar. Sammenlignet med andre sameier i området, ligger det umålte forbruket hos oss ikke vesentlig høyere. Umålt forbruk faktureres etter samme fordelingsnøkkel som felleskostnadene.

Årsaken til den siste rapporterte vannlekkasjen i bygg 1 er fortsatt ikke funnet. BOB og Backe er på saken.

ÅRSRAPPORT FOR 1912 SAMEIE 2023

Barnehagen startet opp høsten 2023. Den er erstatningsbarnehage for Laksevåg barnehage mens denne pusses opp. Barn av beboere i 1912 har mulighet til plass i barnehagen. Glassgjerdet fra uteplassen i barnehagen mot Damsgårdsveien er planlagt forhøyet for å unngå at leker/ting blir kastet over gjerdet og ned på gateplan.

HMS OG NÆRMILJØ

Styret gjennomgår HMS på hvert styremøte og har avtale med GK Elektro om internkontroll og kontroll av branntavle, brannklokker og røyktest. Styret bruker dataverktøyet Bevar HMS for å ivareta styrets plikter og dokumentasjon.

Vi har avtale med Boasson som foretar vanning og stell av planter i og rundt byggene. På takterrassene har vi i tillegg et hagelag som består av beboere som aktivt ivaretar grønnsakskassene på takene. Alle er velkomne til å engasjere seg i hagelaget. På våren avtaler vi også en ettermiddag der Boasson tar med litt planter og frø og gir oss en innføring i planting og vedlikehold av parsellkassene våre.

Sameiet har fått melding fra et fåtall beboere som har oppdaget skadedyr/skjeggkre. De har fått utdelt feller. Det er også satt opp rottegjerde i kledning etter at det ble oppdaget rotter. Styret vil oppfordre den enkelte husstand å ta forhåndsregler ved å ikke oppbevare papp unødig i leilighetene og boder for å hindre spredning av sjeggkre.

FREMTIDSUTSIKTER

Damsgårdssundet utvikler seg raskt og det blir mange flere nybygg og beboere etterhvert. Vi tror Damsgårdssundet er et av de beste stedene i Bergen å bo, og det er kjekt å se på det levende gatebilde med masse mennesker, tilbud og aktiviteter.

Vennlig hilsen Styret i 1912

19.03.2024

Marina Trifkovic, Trude Hagesæter, Torstein Anfinsen, Simen Fougner, Bastiaan van der Pas, Marit Husa (styreleder)

**1912 Sameie
2023**

Resultatregnskap 2023

1912 Sameie
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Felleskostnader	2	2 552 038	2 421 636	2 421 000
Sum inntekter		2 552 038	2 421 636	3 021 000
Driftskostnader				
Styrehonorar	3, 4	250 000	150 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	3	35 250	21 150	28 000
Felles strøm og varme		124 053	152 672	220 000
Andre driftskostnader	5	1 426 428	1 262 234	1 430 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	54 717	31 871	0
Vedlikehold	7	410 200	374 986	428 400
Forretningsførsel		201 507	183 792	196 000
Revisjonshonorar		17 250	17 125	17 000
Andre konsulentonorarer		117 164	5 941	0
Kontingent		16 650	14 040	14 000
Forsikring		214 712	185 093	215 000
Sum driftskostnader		2 867 930	2 398 904	2 983 150
Driftsresultat		-315 892	16 732	-327 600
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter bank		41 944	12 368	0
Andre renteinntekter		358	2 389	0
Sum finansinntekter		42 303	14 757	0
Andre rentekostnader		311	0	0
Sum finanskostnader		311	0	0
Resultat av finansposter		41 992	14 757	0
Resultat		-273 901	31 489	-327 600
Til/fra annen EK		-273 901	31 489	0
Sum disponeringer		-273 901	31 489	0

Balanse pr. 31.12.2023

1912 Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		456 352	407 930
Andre fordringer		9 477	6 702
Sum fordringer		465 829	414 632
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 221 112	1 328 953
Skattetrekk		17 811	0
Sum bankinnsk. og kontanter		1 238 923	1 328 953
Sum omløpsmidler		1 704 751	1 743 585
SUM EIENDELER		1 704 751	1 743 585

Balanse pr. 31.12.2023

1912 Sameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 006 769	1 280 670
Sum opptjent egenkapital	1 006 769	1 280 670
SUM EGENKAPITAL	1 006 769	1 280 670
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	17 554	11 108
Leverandørgjeld	363 904	254 543
Skyldige off. myndigheter	53 061	21 150
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	200 000	150 000
Annen kortsiktig gjeld	63 464	26 115
Sum kortsiktig gjeld	697 983	462 915
SUM GJELD	697 983	462 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 704 751	1 743 585

Bergen,
Styret for 1912 Sameie

Marit Husa
Styrets leder

Marina Trifkovic
Styremedlem

Trude Hagesæter
Styremedlem

Torstein Anfinsen
Styremedlem

Simen Fougner
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader Bolig og Næring	1 326 586	1 190 184	1 190 000	1 424 000
3801 Andel felleskostnader Bolig	685 992	685 992	686 000	867 000
3816 Kabel-TV	539 460	539 460	545 000	730 000
Sum felleskostnader	2 552 038	2 415 636	2 421 000	3 021 000

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	200 000	150 000	200 000	200 000
5331 Avsetning styrehonorar	50 000	0	0	0
Sum styrehonorar	250 000	150 000	200 000	200 000

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	10 600	11 435	0	0
6300	Møtekostnader	6 250	6 250	0	10 000
6325	Renovasjon	182 148	208 724	150 000	177 000
6326	Snømåking og brøyting	24 676	5 588	20 000	20 000
6336	HMS	15 167	14 000	20 000	20 000
6360	Renhold og matteleie	130 270	125 559	120 000	130 000
6372	Heis	70 317	43 023	50 000	60 000
6374	Ventilasjon	46 555	43 110	108 000	45 000
6375	TV/Bredbånd	619 913	561 990	545 000	730 000
6376	Vaktmestertjenester	85 139	81 194	90 000	90 000
6377	Vakthold	120 510	109 825	100 000	120 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	100 000	100 000
6391	Diverse serviceavtaler	97 065	0	127 200	75 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	24 895	0	0
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
6860	Kursutgifter	16 900	14 400	0	15 000
6940	Porto	0	358	0	0
7101	Bilgodtgjersle - ikke oppgavepliktig	0	196	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	114	0	0
7740	Øreavrunding	0	-2	0	0
7779	Andre gebyr	920	1 575	0	0
Sum driftskostnader		1 426 428	1 262 234	1 430 200	1 592 000

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	53 153	31 871	0	40 000
6510	Verktøy og redskap	599	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	965	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		54 717	31 871	0	40 000

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	31 875	1 550	250 000	100 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	78 203	1 044	60 000	175 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	15 405	0	0	62 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	99 205	93 413	80 000	100 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	30 000	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	0	8 400	0
6614 Vedlikehold maling	1 369	0	0	0
6615 Vedlikehold låssystemer	30 840	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	0	272 141	0	0
6634 Vedl.hold brann-vernustyr	153 303	6 839	0	36 000
Sum vedlikehold	410 200	374 986	428 400	473 000

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 280 670	1 249 180
Periodens resultat	-273 901	31 489
Endring i disponible midler	-273 901	31 489
Disponible midler 31.12.	1 006 769	1 280 670



Til årsmøtet i 1912 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for 1912 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET 1912

Sted: Lokalene i barnehagen i sameiet 1912

Dato: 9.4.2024

Møtet ble åpnet av: styreleder Marit Husa

Til stede fra styret: Marit Husa

Trude Hagesæter

Marina Trifkovic

Simen Fougner

Torstein Anfinsen

Bastiaan van der Pas (vara)

Til stede fra BOB: Kristine Holten

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble vedtatt

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:

22 23

+ Antall fullmakter:

0

= Antall stemmeberettigede:

22 23

c) Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Marit Husa

Vedtak: ok

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Trude Hagesæter

Vedtak: ok

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Andreas Espelid og Halvar Vegum

Vedtak: ok.

f) Valg av tellekorps

(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Trude Hagesæter

Vedtak: ok

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: ok

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 23. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: ok

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 23.

Vedtak: ok

4. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 200.000,-

Vedtak: Kr 200.000,-

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: KJØREGODTGJØRELSE

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Marit Husa	2022-2024
Styremedlem	Trude Hagesæter	2022-2024
Styremedlem	Marina Trifkovic	2023-2025
Styremedlem	Torstein Anfinsen	2023-2024
Styremedlem	Simen Fougner	2023-2025
Varamedlem	Bastiaan van der Pas	2023-2024
Varamedlem	Eirik Steimler	2023- 2024

Forslag til kandidater:

Marit, Trude og Torstein tar gjenvalg

Bastiaan og Eirik tar ikke gjenvalg

Forslag til å ta inn ett nytt styremedlem og ikke ha varamedlem.

Forslag til nytt styremedlem:

Bjørn Helge Gundersen

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Marit Husa	2024 – 2025
Styremedlem	Trude Hagesæter	2024 – 2025
Styremedlem	Bjørn Helge Gundersen	2024 – 2026
Styremedlem	Torstein Anfinsen	2024 – 2026
Styremedlem	Simen Fougner	2023 – 2025
Styremedlem	Marina Trifkovic	2023 – 2025
		2023

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Ingen innmeldte saker.

ok



Damsgårdsveien 62, 5057 BERGEN

Vår ref.: 0806-1-015,
Dato: 13.02.2025

Deres henvendelse av 13.02.2025 vedrørende salgoppdrag på eierseksjon/andel nr. 015 i 1912 Sameie er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	1912 Sameie
Tilknyttet boligselskap:	Nei
Org.nr.:	922151954
Seksjons-/andelsnr.:	015
Seksjons-/andelseier:	
Adresse:	Damsgårdsveien 62, 5057 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003231051

Fellesutgifter:

Kabel tv og internett	548,00	Månedlig
Felleskostnader bolig og næring	1 079,00	Månedlig
Felleskostnader	534,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 2 161,00

Restanse felleskostnader

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Ingen lån

Fellesgjeld pr. 13.02.2025: 0,00

Total fellesgjeld for 1912 Sameie pr. 13.02.2025: 0,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Marit Husa
Styrets e-post: 1912sameiestyre@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024 2 708
Andel formue pr 31.12.2024 14 233

Bygning/eiendom

Byggeår 2019
Gårds-/bruksnr: 158/850

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Vi gjør oppmerksom på at sameiet har vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer i BOB BBL.

Vi gjør oppmerksom på at det finnes flere parkeringsanlegg i Damsgårdssundet. Alle parkeringsanleggene er organisert som en egen næringsseksjon hvor én andel tilsvarer én parkeringsplass. Dersom denne boligen eier en andel i et av parkeringsanleggene må det innhentes informasjon fra forretningsfører (BOB) vedr. sameiet i parkeringsanlegget.

Dyrehold er tillatt

Laget har heis i alle oppganger.

Sameiet har fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.



For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Tlf: 413 62 385
E-post: Meglerpakke@bob.no

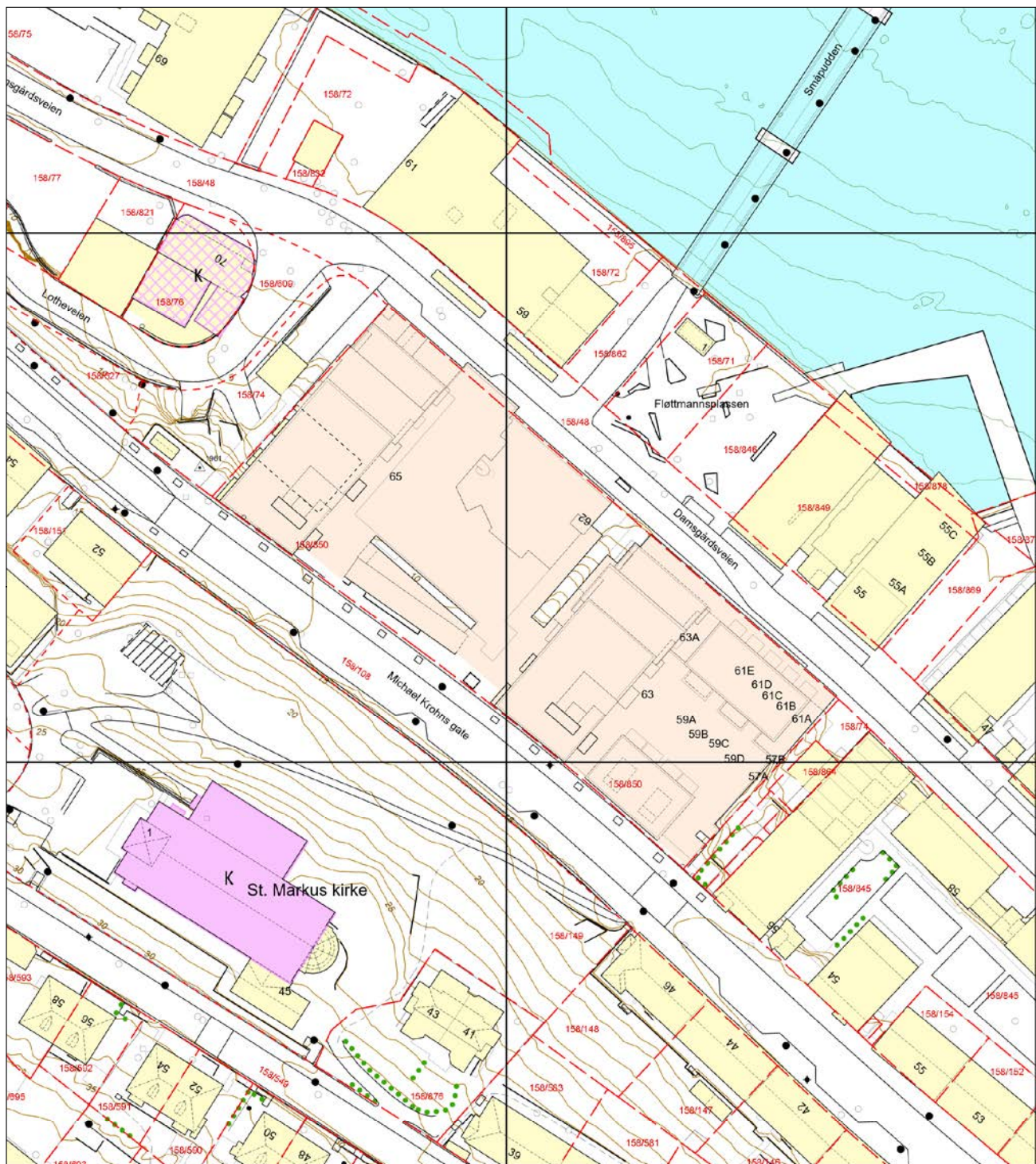


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 13.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/850/0/15
Adresse: Damsgårdsveien 62, 5058 BERGEN



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | InnmåltTre | Ledning kum | |

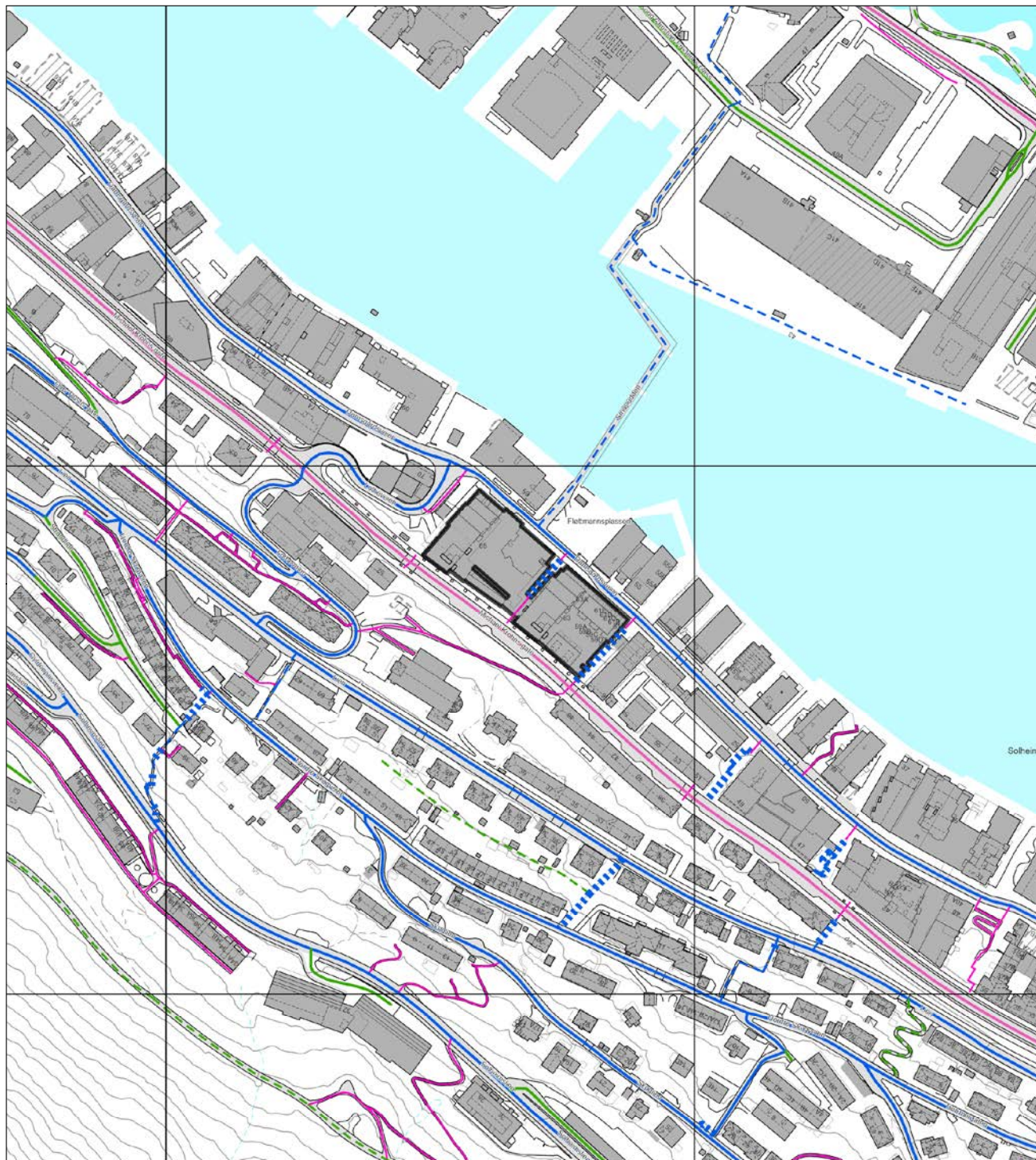


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/850/0/15
Adresse: Damsgårdsveien 62, 5058 BERGEN



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/850/0/0
Utlistet 13. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260743840	Grunneiendom	0	Ja	5 109,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.2011	200901451	98,9 %
60920004	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74, DAMSGÅRDSSUNDET SØR, RENOVASJONSLØSNING	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.01.2020	201808733	1,0 %
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.08.1936	199938320	0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60920000	990 - Annet kombinert formål	98,6 %
60920004	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	0,9 %
60920000	320 - Gang-/sykkelvei	0,2 %
60920000	330 - Gatetun	0,1 %
60920000	310 - Kjørevei	0,1 %
60920004	2014 - Gatetun/gågate	< 0,1 % (1,6 m ²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60920000	661 - Bevaring av bygninger	81,7 %

Bestemmelsesområder (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60920004	7 - Trafikk, parkering	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
60920003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	201615429	17.08.2017
17150004	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET NORD	201635132	17.08.2017

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
(N/A)	35	Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien 70, Reguleringsplan	202414077	< 0,1 % (2,0 m ²)

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskerne	S15	52,2 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY2	47,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	58,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	26,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	94,7 %
17330000	2 - Framtidig	132 - Kontor	3,8 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	1,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,2 %
17330000	2 - Framtidig	632 - Gang- og sykkelareal	0,1 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	98,5 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60920001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73	3	201105938
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	3	200810518
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
15850000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 62-68, 74 MFL., DAMSGÅRDSUNDET SYD	3	199715974
18250000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 350 MFL., THORMØHLENS GATE, MARINEHOLMEN NÆRINGS- OG FORSKNINGSPARK	3	200402557
-	35	Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70	5	202228818

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/584	139217780-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	14.03.2024	202313952
158/147	139213408-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	19.09.2024	202412949
158/845	300070246-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	10.11.2023	202312734
158/610	139217993-3	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139217993-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218000-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218000-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/610	139218027-2	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	18.07.2024	202412207
158/610	139218027-1	Ombygging	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Igangsettingstillatelse	02.01.2024	202318048
158/846	139212851	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	22.09.2011	201121625
158/75	300321832-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	30.09.2020	202014746

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 13. februar 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert uttypering for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000
Dato: 13.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/850/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 62 m.fl.

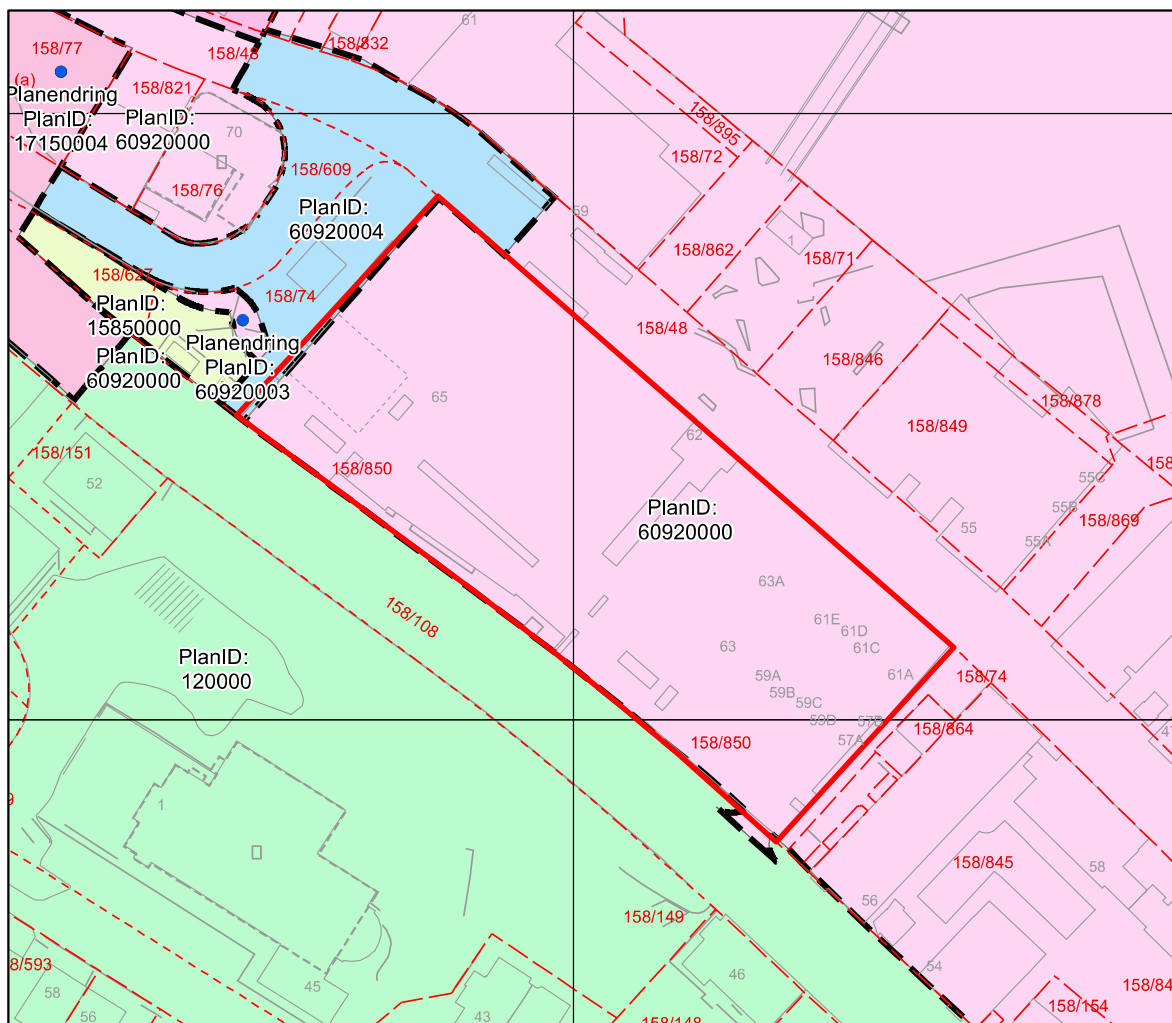


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
120000, 60920000, 60920004

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

 Planendring	Formålsgrense
Punktmarkeringer	 Reguleringsplan formålsgrense
 1242 - Avkjørsel	Reguleringsformål §25 eldre PBL
Juridisklinje	 Områder for boliger m/tilhørende anlegg
 1211 - Byggegrense	 Blokkbebyggelse
 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Kjørveei
 1221 - Regulert senterlinje	 Annen veggrunn
 1222 - Frisiktlinje	 Gang- / sykkelveg
 1227 - Regulert støyskjerm	 Gangveg
 1254 - Tunnel	 Gatetun
 1259 - Måle- og avstandslinje	 Torg
Bestemmelsegrense	 Havneområde i sjø
 Avgrensning skriftlig bestemmelse	 Badeområde
Begrensningsgrense gammel lov	 Privat småbåtanlegg (sjø)
 Reguleringsplan bevaringsgrense	 Kontor / Industri
Hensynssonegrense	 Annet kombinert formål
 Reguleringsplan hensynssonegrense	Arealformål PBL §12-5
Bestemmelseområde	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Andre bestemmelsehjemler	 1550 - Renovasjonsanlegg
Begrensningsområde gammel lov	 1620 - Gårdsplass
 661 - Bevaring av bygninger	 1802 - Bolig, forretning, kontor
Hensynssoner PBL §12-6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
 Sikringsone	 2010 - Veg
Plangrense	 2011 - Kjørerveg
 Reguleringsplanomriss	 2012 - Gate med fortau
	 2014 - Gatetun
	 2015 - Gang- sykkelveg
	 2016 - Gangveg, -areal, gågate
	 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
	 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål
	Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)
	 6100 - Ferdsel




BERGEN
KOMMUNE

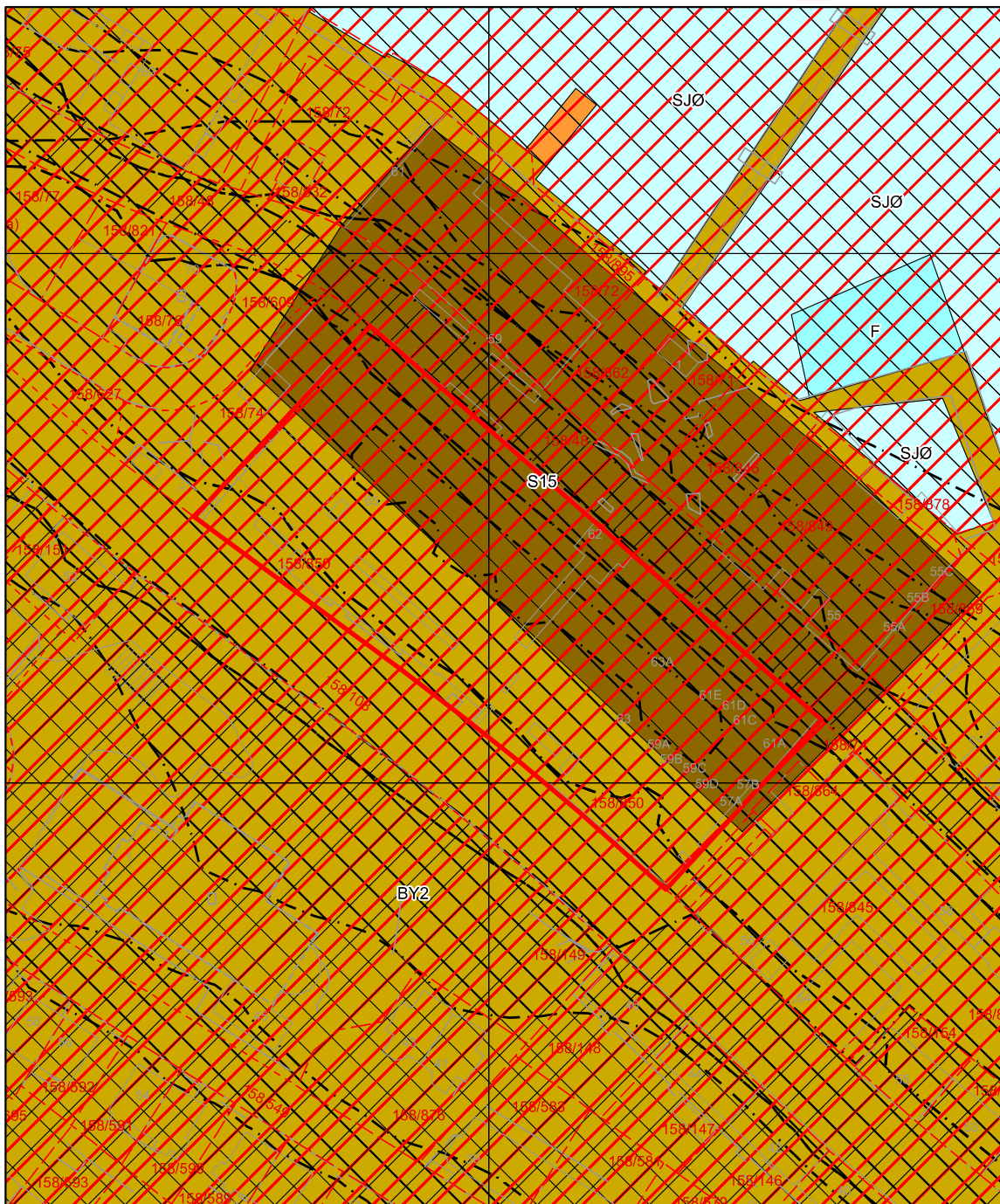
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/850/0/0
Dato: 13.02.2025 Adresse: Damsgårdsveien 62 m.fl.















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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
	Faresone	 Byfortettingssone
	Infrastruktursone	 Andre typer bebyggelse og anlegg
	Sikringsone	 Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Støysone gul	 Friluftsområder
	Støysone rød	



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.02.2025

Arealplan-ID: 17330000

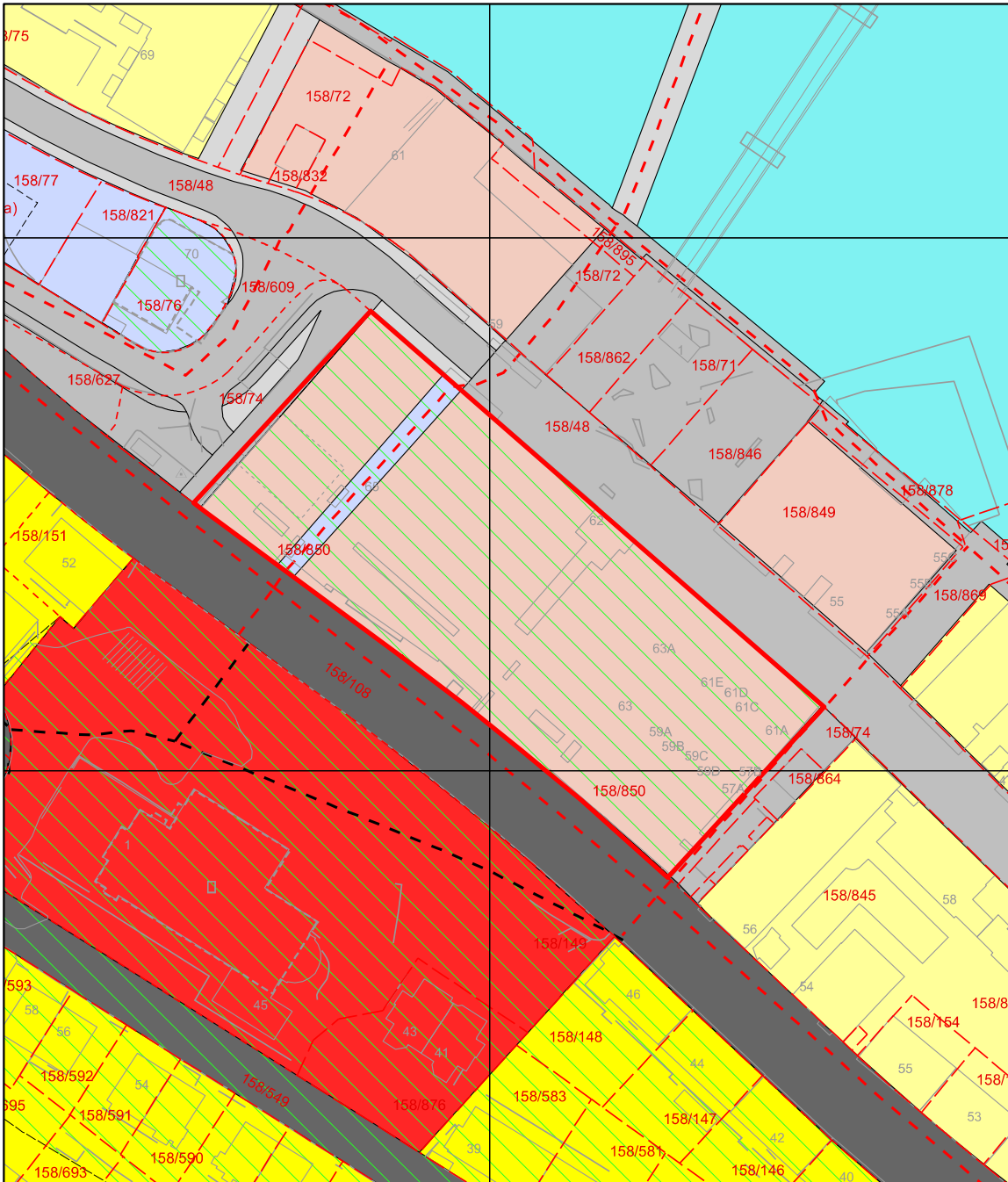
Gnr/Bnr/Fnr: 158/850/0/0

Adresse: Damsgårdsveien 62 m.fl.





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


Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan


 Turveg, fremtidig

 Turveg


 Grense for retningslinjeområde

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense


 Andre retningslinjer


KDP Arealbruk-PBL1985


 Boligområde (N)

 Boligområde (F)


 Kontor (F)


 Offentlig bebyggelse (N)


 Annet byggeområde (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

 Fotgjengerstrøk (F)

 Gang- og sykkelareal (F)



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00158-0850-0000-015
Eiendommens adresse	Damsgårdsveien 62
Eier	Vidar Øien , Damsgårdsveien 62 , 5058 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	1681087KR	0.0026	4 370,00	1 092,50
Abonnementsgebyr vann	14452m2	7.71	802,36	197,84
A-konto vann	8016m3	11.44	660,34	162,82
Abonnementsgebyr avløp	14452m2	10.62	1 105,20	272,51
A-konto avløp	8016m3	15.64	902,78	222,60
Målerleie Qn 10 DN40 1 1/2"	1stk	1320.00	9,51	2,34
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall bossug ordinær	1 enhet	3588.90	3 588,90	897,23
Total ekskl. mva			11 544,09	2 874,09

* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.



Gjennomgang av byggesak i Damsgårdsveien 62

Eldre attester

- 14.02.1938: Attest for installasjon av sentralvarmeanlegg (biledning fra nuv. Anlegg i eldre bygning).
- 04.07.1939: Attest for installasjon av gassbrenner v/ valsemaskin.
- 12.06.1940: Attest for innredning av garderobesrom, spiserom og 5 stk. WC.
- 03.06.1948: Attest for forandringsarbeider i eiendommens 2. etasje.
- 27.06.1949: Attest for montering av oljefyrt kjedeovn for tørking av dekorerte og brenning av lakkerte blikkplater.
- 01.09.1950: Attest for forandring av passasje til toaletter.
- 07.02.1957: Attest for påbygging av 2. etasje og nytt vindfang mot Michael Krohns gate, samt ominnredning av 1. og 2. etasje.
- 18.12.1969: Attest for installasjon av 1 stk. varmeanlegg.
- 06.06.2001: Ferdigattest for bruksendring tilfluktsrom.
- 08.11.2004: Ferdigattest for bruksendring tilfluktsrom.

Ny byggesak

- 20.04.2016: Rammetillatelse til oppføring nybygg for bolig, barnehage, forretning, parkering og utomhusanlegg.
- 11.10.2016: Igangsettingstillatelse for rivningsarbeider.
- 17.02.2017: Igangsettingstillatelse for grunnarbeid
- 07.03.2017: Igangsettingstillatelse for fundamentering, betongarbeider og innstøpning av tekniske føringer.
- 23.08.2017: Igangsettingstillatelse for tømrearbeider, taktekker, murer og vindusarbeider.
- 16.06.2018. Søknad om seksjonering m/ bygningstegninger
- 20.02.2018: Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket.
Det gis igangsettingstillatelse for oppmåling, rekkverk, brannnett/beskyttelse av teknisk installasjon og stålkonstruksjoner, stålarbeider, løftinnretninger, kontroll sprinkler, tegl, fliser- og steinarbeid, og beslagsarbeid.
- 11.12.2018: Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket.
Det gis igangsettingstillatelse for arbeider i forretningsareal – Kiwi butikklokale.
- 01.03.2019: Midlertidig brukstillatelse for samtlige boliger og næringslokale i 1. etasje som inneholder Kiwi, samt parkeringskjeller.
- 11.04.2019: Midlertidig brukstillatelse for oppføring av skilt for KIWI.
- 25.09.2019: Igangsettingstillatelse for innredning av barnehagelokalene og opparbeidelse av tilhørende uteoppholdsareal.
- 12.12.2019: Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Vedtaket gjelder hele parkeringsanlegget og forlengelse for samtlige boliger og næringslokale 1. etasje.

- 19.12.2019: Igangsettingstillatelse for brannalarm og nødlys i restaurant 1. etg.
- 19.12.2019: Midlertidig Brukstillatelse for innredning av serveringsted i resterende næringslokaler i 1. etasje.
- **19.02.2020: Ferdigattest for oppføring av skilt og reklame.**
- 27.01.2022: Igangsettingstillatelse for alle innvendige og utvendige barnehageareal godkjent i endringstillatelse datert 01.11.2021.
- 22.03.2022: Midlertidig brukstillatelse – Forlengelse av deler av tiltaket. Det gis forlenget midl. Brukstillatelse for hele tiltaket eksl. Barnehagen.
- **16.06.2023: Ferdigattest gitt for nybygg bolig, barnehage og næring**

Bruksendring fra bod til vaskerom

- 26.08.2019: Søknad om bruksendring fra bod til vaskerom. Vedlagt i søknad:
 - Plantegning leilighet datert 01.04.2016
 - Plantegning med ny situasjon
 - Styregodkjenning for bruksendring
- 28.08.2019: Basiskart
- **13.09.2019: Tillatelse til tiltak.**
Kommunen gir tillatelse for bruksendring fra bod til vaskerom



Plan 02 FG
1 : 400



NO 11 2018/18
13.06.18



BETONMAST	
Damsgårdsveien 62	
Skjematillegg	
Tiltaksnavn TRG1209	Side A1 158
Dato 13.06.18	Skala 1:850
Plan 2 etasje A3	
A_50_B1_013	



Tag Arkitekter AS
Nøstegaten 44
5011 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/15174-20
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 16.06.2023

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 158 Bnr 850
Adresse : Damsgårdsveien 62
Tiltakshaver : Markus plass Næring 1 AS
Tiltaket : nybygg bolig barnehage næring

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.06.23 med tilleggsinformasjon datert 15.06.23. Rammetillatelse ble gitt 20.04.16, dispensasjon datert 11.12.18 og tillatelser til endring:

- 23.08.17 (heis/døråpning), ref. dok.nr. 51.
- 17.04.18 (nye boenheter/sykkelparkering/boder), ref. dok.nr. 76.
- 27.02.19 (næringsareal), ref. dok.nr. 108.
- 20.09.19 (inngangsdør), ref. dok.nr. 139.
- 25.09.19 (barnehage), ref. dok.nr. 141.
- 05.12.19 (restaurant), ref. dok.nr. 153.
- 01.11.21 (barnehage), ref. dok.nr. 183.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for 'Oppføring av nybygg for bolig, barnehage, forretning, parkering og utomhusanlegg', jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

Det er utført ikke-søknadspliktige endringer:

Søker forklarer: «Når det gjelder 2 midlertidige løsninger som var oppgitt i forrige søknad om MB, så er dette nå løst som følger:

- Sklien er fjernet. Porten på plan 4 er erstattet med glassfelt fra bildet.
- Ved hovedinngangen er det støpt opp noen cm, lagt matte og lagt beslag mellom matten og terskelen
 - Det er vedlagt oppdatert situasjonsplan av utomhusarealet til barnehagen, ref. dok.nr. BYGG-2022/15174-21.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Følgende dokumentasjonskrav er oppfylt i denne søknaden:

- Sluttrapport for faktisk deponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9, ref. dok.nr. BYGG-2022/15174-17.
- Vedtak om helsegodkjenning fra Helsevernetaten datert 31.03.23, ref. dok.nr. BYGG-2022/15174-17.

Følgende krav satt i sist MB for barnehagen er oppfylt ref.dok.nr. BYGG-2022/15174-17:

- Det må avklares hvem som har ansvaret på PRO T.kl. 2 Bygningsfysikk før det gis FA. Gjennomføringsplanen viser til kontroll av PRO og UTF Bygningsfysikk, men det finnes ikke PRO Bygningsfysikk. Det må innsendes erklærings skjema for ansvarsområdet og gjennomføringsplanen må oppdateres.
 - Svar: Det er ansvarlig Prosjekterende Arkitekt (TAG; i dag swecoarchitects) som var ansvarlig for ByFy også. Dette er nå spesifisert i Gjennomføringsplanen F. Det presiseres at dette var innbakt i arkitektprosjekt og ble utført parallelt med arkitekturprosjektering. Denne gangen var TAG og sweco uavhengig av hverandre.
- I gjennomføringsplanen er tiltaksklassen for KUT fra KonseptA angående kontroll utførelse av brannverntiltak satt til T.kl. 2, men etter erklæringen deres (ref. dok.nr. 201521401/89) er tiltaksklassen satt til t.kl. 3. Det må innsendes oppdatert gjennomføringsplan.
 - Svar : Rettet i vedlagt Gjennomføringsplanen C

Følgende MB/FA krav er oppfylt tidligere:

- § 1.2.2: Krav til ferdigstilling av Gangvei 7, Gatetun (hele bredden), Gangvei 6, T1 (ryddet, midlertidig dekke), Fortau, Offentlig gjennomgang og heis.
- Bekreftelse fra Vann og avløpsetaten på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen

Saksbehandler

Hanne Karin Broch

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Markusplass Næring 1 AS, Daniel Hansens gate 9, 5008 BERGEN

Saksnummer BYGG-2022/15174
Side 2 av 4

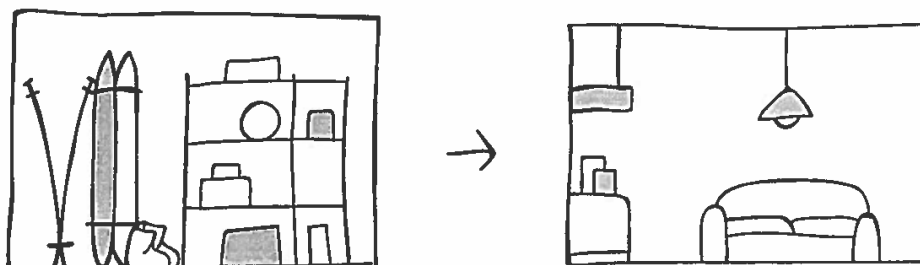
Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Søknad om bruksendring

Du kan bruke dette skjemaet hvis du skal gjøre om en tilleggsdel til hoveddel, eller omvendt.

For eksempel:

Du skal gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).



Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Innvendig bod skal brukes til vaskemaskin (vaskerom). Det må derfor legges opp kaldtvanns tilførsel og avløp. Det må også legges opp ekstra stikkontakt for strømforsyning til vaskemaskin.

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

Ja, søknad er vedlagt

Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt

Nei, jeg trenger ikke



Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»
dlbk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen.

Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

A. Hvilken eiendom skal du bruke på?

? Veviseren steg 1

Adresse: Damsgårdsveien 62	Gårdsnr: 158	Bruksnr: 850
Postnr/sted: 5058	Festnr.	Seksjonsnr: 15
Kommune: Bergen		

B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker

? Veviseren steg 1

Navn: Vidar Øien	Telefon:
E-post: oienvidar@gmail.com	Mobil 41532468
Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bruke på): Nikola Mihaylovski No 15, BG-9002 Varna, Bulgaria	

C. Hva blir korteste avstand?

? Veviseren steg 3

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra rommet/rommene du skal endre til:

Nabogrense: m

D. Kan bruksendringen være i konflikt med omgivelsene?

? Veviseren steg 3

- Er rommet/rommene du skal bruke i nærheten av høyspent kraftlinje? Nei Ja
- Bruksendrer du i et flom-, ras- eller skredutsatt område? Nei Ja
- Er bygningen du skal bruke verneverdig eller et kulturminne? Nei Ja

Husk vedlegg!
Svarer du ja på noen av disse må du legge ved søknad om dispensasjon eller tillatelse/vedtak

E. Vil bruksendringen føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?

? Veviseren steg 3

 Nei Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel fra følgende type vei (Sett kryss): Riksvei eller fylkesvei Husk vedlegg hvis du har fått avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen Kommunal vei Husk vedlegg hvis du har fått avkjøringstillatelse fra kommunen Privat vei Husk vedlegg som viser at veirett er dokumentert og tinglyst

F. Vedlegg

? Velviten steg 6

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon

Hvilke tegninger har du lagt ved?

- Plantegning før og etter
- Situasjonsskart hvor du har tegnet inn hvor du skal bruksendre.
Her tegner du også inn avstanden til nabogrense, som du oppga i punkt C.
- Fasadetegninger av alle fasader før og etter, hvis du har gjort synlige endringer på utsiden.

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f. eks. kvitteringer)
- Eventuelle merknader fra naboer
- Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved: (F.eks. hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt D eller E)

- Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spes. fiser i feltet under)
- Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spes. fiser i feltet under)

Andre vedlegg:

Det er ikke sendt nabovarsel på grunnlag av at endringene det er søkt om ikke medfører inngrep eller vesentlige forandringer for naboeligheter. (antall beboere eller bruksmønster)

Det vedlegges styregodkjenning for ønsket bruksendring.

Totalt antall vedlegg:

3

G. Underskrift

Dato:

26.08.2019

Underskrift:

V. Øren

AREAL ENH	Antall rom	Antall BSA	P-FISKE
37,6m²	0212	08. m²	08. m²



Nabo
leilighet



Innvendig bod ønskes omgjort til bruk for vaskemaskin (vaskerom). Samt kaldtvanns tilførsel + avløp. Det må også legges opp ny kurs for vaskemaskin (strømtilførsel)



1:100

			Prosjekt: Damsgårdsundet F8 Etasje: 118 Rom: 0212	Dato: 01.04.2019 Skala: 1:100	Prosjekt: Damsgårdsundet F8 Etasje: 118 Rom: 0212
			Prosjekt: Damsgårdsundet F8 Etasje: 118 Rom: 0212	Dato: 01.04.2019 Skala: 1:100	Prosjekt: Damsgårdsundet F8 Etasje: 118 Rom: 0212



Vidar Øien
Damsgårdsveien 62
Leil. 0212
5058 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Henriette Nielsen

Vårt saksnummer:
201913793/3

Dato:
130919

TILLATELSE TIL TILTAK

Eiendom : Gnr 158 Bnr 850
Adresse : Damsgårdsveien 62
Tiltakshaver : Vidar Øien
Tiltaket : Bruksendring, bolig, leilighet 0212.

Vi viser til søknad mottatt 27.08.19 og tilleggsdokumentasjon mottatt 13.09.19.

Bergen Bystyre vedtok ny kommuneplan (KPA2018) den 19.06.2019. Kommuneplanen gjelder fra det tidspunkt planen er vedtatt av Bystyret, og vil da gjelde for alle søknader om tiltak og forslag om regulering, jf. § 11-6. Vedtaket er derfor behandlet etter kommuneplanens arealdel KPA2018.

1. Søknaden gjelder:

- Bruksendring fra tillegg- til hoveddel:
 - Innvendig bod på 3,5 m² BRA bruksendres til vaskerom.

Det er innhentet samtykke fra Styreleder i sameie 1912, datert 26.08.19, ref. dok.nr. 1/3.
Det er bekreftet at leiligheten har sportsbod på 5 m², ref. dok.nr. 5.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Bruksendring fra tillegg- til hoveddel:
 - Innvendig bod på 3,5 m² BRA bruksendres til vaskerom.

2.1. Ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 60920000 ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 M.FL., DAMSGÅRDSUNDET SØR, stadfestet 30.05.2011 og er regulert til 'Annet kombinert formål'.

I kommunedelplan for ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET er eiendommen vist som 'Annet byggeområde'.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som 'Sentrumsformål' og den ligger innenfor hensynssonene 'Aktsomhetsområde for steinsprang, jord, flomskred og snøskred, 'Luftkvalitet - gul sone' og 'Vei støy – gul/rød sone'.

3.2. Nabovarsling

Tiltakshaver har opplyst at de har unnlatt å nabovarsle fordi deres interesser ikke berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

3.3. Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Henriette Nielsen - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstilling: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Damsgårdsveien 62
5058 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen**Telefon:** 906 78 543
E-post: anders.paulsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre