



aktiv.

Damsgårdsveien 56, 5058 BERGEN

**DAMSGÅRD - Lekker 2-roms
selveier med balkong. Heis.
Mulighet for kjøp av garasje plass.**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Felleskostn.: Kr 1 959,-
Selger: Kristin Boge Thu

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 57/62 kvm
Tomtstr.: 2957.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 845
Snr. 45
Oppdragsnr.: 1506250061

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Damsgårdsveien 56!

En lekker 2-roms med attraktiv og sentral beliggheten. Kort oppsummert har leiligheten en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentrumsnært med kort vei til det meste, men samtidig litt tilbaketrukket i rolige og maritime omgivelser.

- 2-roms
- Egen balkong på 9,1 m²
- Mulighet for å kjøpe garasje plass
- Lave felleskostnader med Tv - og internett inkludert
- Rør-i-rør og balansert ventilasjon
- Montert nytt blandebatteri i dusjen og takdusj i 2024
- Flere dagligvarebutikker, spisesteder og kafeer like i nærheten.
- Flere av byens utdanningsinstitusjoner er innen gang- eller sykkelavstand.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	69
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 62 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod(4,8m²).

5. etasje

BRA-i: 57 m² Entré(3m²), gang(8,6m²), bad/vaskerom(5,8m²), soverom(13m²), stue og kjøkken(24,1m²).

TBA fordelt på etasje

5. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2957.5 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Damsgård, omgitt av vakre omgivelser. Den omfattende utviklingen av Damsgårdssundet de siste årene har gjort området til et moderne og nyskapende nabolag, med et spennende utvalg av spisesteder og servicetilbud, alt innen gangavstand. I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, apotek og et godt kollektivtilbud. Småpudden fungerer som et viktig knutepunkt, som gir enkel tilgang til både Møhlenpris og Bergen sentrum. Her finner du blant annet Bergen Kaffebrenneri, Møllaren Café og Cornerteateret, samt den populære Marineholmen Sandstrand og Handelshøyskolen BI.

På solrike dager kan man nyte en hyggelig spasertur gjennom Nygårdsparken, som tar deg til sentrum på mindre enn 25 minutter, og gir deg tilgang til alt Bergen har å tilby. Når det gjelder kollektivtransport, er nærmeste bybanestopp kun en kort spasertur unna, og det er hyppige bussavganger fra både Micheal Krohns Gate og Danmarks plass. Buss nr. 13 tar deg til Festplassen i sentrum på under 5 minutter.

Beliggenheten byr også på fantastiske muligheter for den turglade. Med fjorden på den ene siden og fjellene på den andre, er det enkelt å utforske det vakre nærområdet. Fra boligen har man kort vei til både Løvstakken og Løvtien, som gir en fantastisk utsikt over Bergen. Ønsker man en mer avslappende tur, kan man ta en rusletur rundt det store Lunggårdsvannet. På de varmere dagene kan man slappe av på badestranden ved Marineholmen eller samle venner til grillfester i Nygårdsparken.

For de som er glad i trening, er det et variert tilbud av treningsentre i området. Nærmeste treningscenter er EVO i Damsgårdsveien, som holder åpent fra 05:00 til 24:00, 365 dager i året. I tillegg finner man treningsentre som SATS og NEXT på Danmarks plass.

Student? Leiligheten ligger kort avstand fra flere utdanningsinstitusjoner, som Handelshøyskolen BI, Universitetet i Bergen (UiB) og Høgskolen i Bergen (HiB).

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består primært av moderne leilighetskompleks som er oppført de senere år. Det er også noe næringsvirksomhet i nabolaget, blant annet ved Solheimsviken Næringspark.

Skolekrets

Barnehager:

Damsgårdssundet barnehage (1-3 år): 0,1 km

Gyldenpris barnehage (0-5 år): 0,5 km

Solheimslie barnehage (0-5 år): 0,7 km

Skoler:

Møhlenpris skole (1-7 kl): 0,7 km

Ny Krohnborg skole (1-10 kl): 1 km

Møllebakken skole (1-10 kl): 1,2 km

Gimle Oppveksttun (8-10 kl): 2,1 km

NTG-U Bergen (8-10 kl): 2,9 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner (bindingsverk), utvendig er veggene kledd med trekledning, innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og plateledning. Vinduer med isolerglass i pvcarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med antatt papp/folie. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Overfladisk sprekk øverst på vegg i høyre hjørne på bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet dusjsett med takdusj og blandebatteri.

Arbeid utført av: Vest 24 Rørservice

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Overfladisk sprekk øverst på vegg i høyre hjørne på bad. Parkett i høyre hjørne i stor gang - har hatt en plante stående med potte som lakk vann gjennom på gulvet, derav noe utvidelse/språk i parkett under der potten har stått.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeboks (zaptech) på garasjeplass i samme bygg - som kan kjøpes utenom leilighet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Styret i Måken Sameie ordner med slikt arbeid på vegne av beboerne og innhenter faglærte. Fasaden på bygget ble malt for et-par år siden.

Arbeid utført av: Vet ikke

Innhold

3.etasje: Entré(3m²), gang(8,6m²), bad/vaskerom(5,8m²), soverom(13m²), stue og

kjøkken(24,1m²).

1.etasje: Ekstern bod(4,8m²).

Standard

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

Forhold som har fått TG2 (3 stk):

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er registret riss/sprekker i enkelte veggfuger, vedlikehold må påregnes.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå.

Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på

befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo

eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et

inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom

for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med

fuktindikator, denne ga ikke utslag for

unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter,

dusjdører i klart glass, opplegg for

vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0

eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig

å si noe om. Som følge av alder

må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Montert nytt blandebatteri i dusjen og takdusj i 2024.
- Stekeovnen og oppvaskmaskinen er skiftet ut en gang mellom 2021-2024, selger er litt usikker på når.

Modernisert/Påkostet år
2024

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Vanlig gateparkering ihht. gjeldende bestemmelser.

Det er mulig å kjøpe en parkeringsplass i garasje.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003232934

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på badet, radiator i stue, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 12 575

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 4 761

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres som oftest sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 921 883

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 687 530

Formuesverdi sekundær år

2023

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

55/5361

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv og internett og driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 959

Andel fellesformue

Kr 7 774

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Måken Sameie

Organisasjonsnummer

999044212

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. 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 ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

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

Forkjøpsretten blir lyst ut i etterkant av salg.

Pliktig medlemskap i BOB.

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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 ikke krav til styregodkjenning, men styret skal varsles om eierskifter i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere

Forretningsfører

Forretningsfører

Måken Sameie

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 845, seksjonsnummer 45 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/158/845/45:

25.04.1933 - Dokumentnr: 901472 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:845

Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1955 - Dokumentnr: 3518 - Erklæring/avtale

DEN BRUKSRETT D.E. TILKOMMER TIL VEI OVER DAMSGÅRDSVEI NR.

60 X FRAFALLER

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:845

Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1958 - Dokumentnr: 7113 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. overdekning

for trappeåpning

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:845

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2012 - Dokumentnr: 334368 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 45

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/5361

30.04.2018 - Dokumentnr: 708131 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:864

Rett til rømningsvei

02.11.2018 - Dokumentnr: 1496410 - Bestemmelse om vannledning

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:67

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving av eksisterende 3 bygninger i felt F9 som forutsatt i reguleringsplan og oppføring av nytt nærings- og boligbygg datert 19.12.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.12.2024.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig vei.

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

60920000 30 ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR 3 - Endelig vedtatt arealplan 30.05.2011 200901451 99,9 % 120000 30 ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12) 3 - Endelig vedtatt arealplan 04.08.1936 199938320 < 0,1 % (2,7m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):

60920000 110 - Boliger 96,6 %

60920000 320 - Gang-/sykkelvei 3,0 %

60920000 990 - Annet kombinert formål 0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

60920002 31 ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR 201202862
22.02.2012

Kommuneplan:

65270000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:

65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY2 99,8 %

65270000 2 - Framtidig 1130 - Sentrumsformål Sentrumskjerne S15 0,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:

65270000 KpAngittHensynSone H570_3 Solheim 0,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

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

65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 85,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

65270000 KpStøySone H210_3 Vei støy - Rød sone 14,8 %

Kommunedelplan(er):

17330000 ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET 3 - Endelig vedtatt
arealplan 31.05.2010 100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID Arealstatus Arealformål Deknings

17330000 2 - Framtidig 110 - Boligområder 96,7 %

17330000 2 - Framtidig 610 - Veiareal 3,2 %

17330000 1 - Nåværende 610 - Veiareal 0,1 %

Kommunedelplaner under arbeid

71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 202417461 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

18250000 30 BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 350 MFL., THORMØHLENS GATE,
MARINEHOLMEN NÆRINGS- OG FORSKNINGSPARK 3 200402557

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
lgangsettingstillatelse 14.03.2024 202313952
158/147 139213408-1 Ombygging Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
lgangsettingstillatelse 19.09.2024 202412949
158/846 139212851 - Annen lagerbygning Bygning godkjent for riving/brenning
22.09.2011 201121625

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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 salgsopgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 250 (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))

98 600 (Omkostninger totalt)

109 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 999 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 002 300 (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 98 600

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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 4 900/5 100/5 800 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 1,05% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Digital annonsering (Valgfri)
- 8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, servitutter, e-signering)
- 26 990 Markedspakke (Aktiv treff, facebook med retargeting, finn.no, salgsoppgaver m.m.)
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 4 900 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 14900,-)
- 2 900 Visninger/overtagelse per stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7

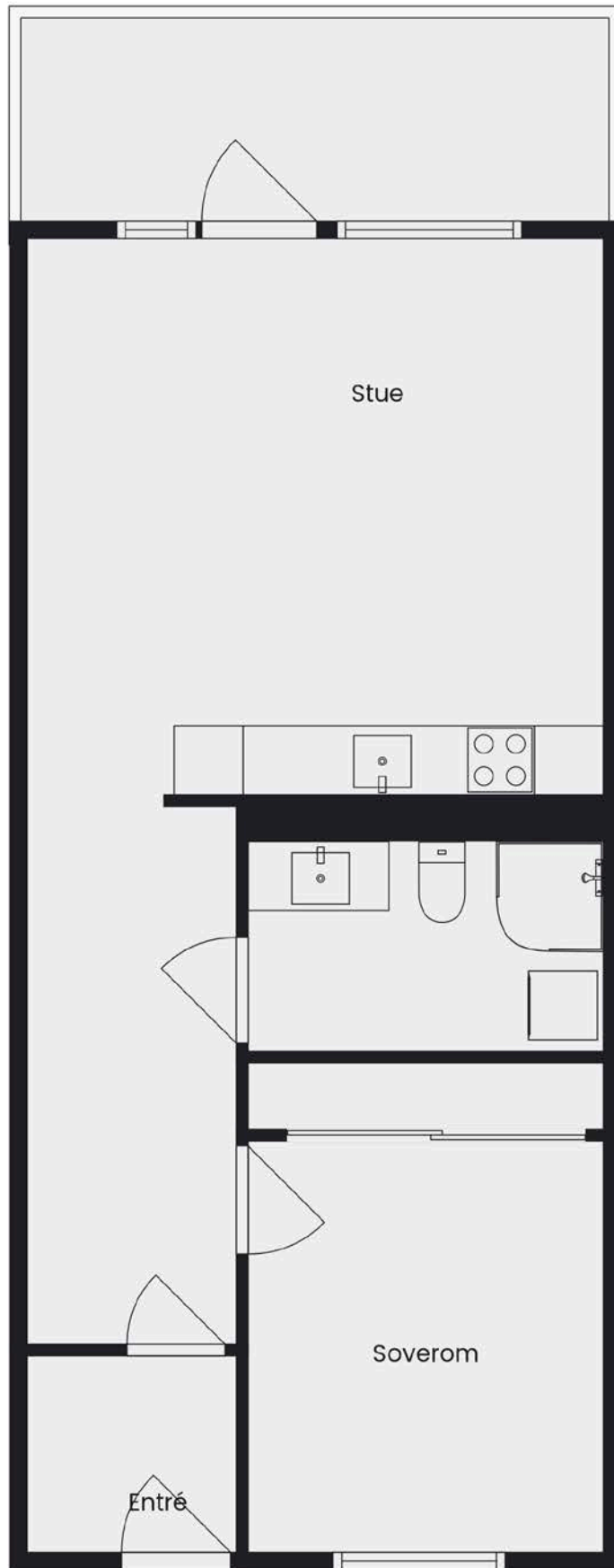
5239 Rådal

Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

13.03.2025

**Leiligheten ligger i 3.
etasje**



Velkommen inn!



Stue



















Kjøkken







Soverom







Bad









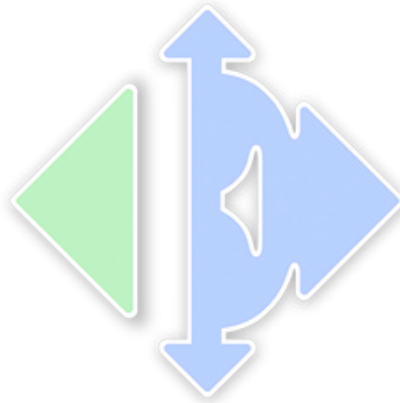






Vedlegg

Leilighet
Damsgårdsveien 56
5058 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 14/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste side(n) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 845
Hjemmelshaver:	Kristin Boge Thu
Seksjonsnummer:	45
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2012
Tomt:	2 958 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristin Boge Thu
Befaringsdato:	04.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Pent opparbeidet med stort felles gårdsrom mellom byggene, med benker, små hager, gressplener, lekeapparater og annen beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner (bindingsverk), utvendig er veggene kledd med trekledning, innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og plateledning. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er dekket med antatt papp/folie. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Per Christian Gaustad

Kontaktperson: Per Christian Gaustad

Beliggenhet:

Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet i Damsgårdsveien. Fra leiligheten er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarks plass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek, legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haralds plass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra leiligheten er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HVL, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av leiligheten, samt kort avstand til bybanestoppet på Danmarks plass.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 999 044 212

Navn/foretaksnavn: MÅKEN SAMEIE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 31.10.2012

Stiftelsesdato: 30.04.2012

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,1m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på 4,8m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på badet, radiator i stue, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på gulvvarme er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Montert nytt blandebatteri i dusjen og takdusj i 2024.
- Stekeovnen og oppvaskmaskinen er fra 2021.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
5. Etasje	57	0	0	9	57	0
Ekstern bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	57	5	0	9	57	5
SUM BRA	62					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré(3m²), gang(8,6m²), bad/vaskerom(5,8m²), soverom(13m²), stue og kjøkken(24,1m²).

BRA-e:

Ekstern bod(4,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ingen, nøkler utlevert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

14/03/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte veggfuger, vedlikehold må påregnes.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap til rørsystemet.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert keramisk platetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Ytterdøren er funksjonstreg og må justeres.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra stuen er det utgang til balkong på 9,1m².

Merknader:

6. VVS

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinntallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

Merknader:

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsopp-gaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er registret riss/sprekker i enkelte veggfuger, vedlikehold må påregnes.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250061	
Selger 1 navn	
Kristin Boge Thu	
Gateadresse	
Damsgårdsveien 56	
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	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
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/avtalenr.	

Document reference: 1506250061

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

Beskrivelse

Overfladisk sprekk øverst på vegg i høyre hjørne på bad. Parkett i høyre hjørne i stor gang - har hatt en plante stående med potte som lakk vann gjennom på gulvet, derav noe utvidelse/sprik i parkett under der potten har stått.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet dusjsett med takdusj og blandebatteri.

Arbeid utført av

Vest 24 Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Overfladisk sprekk øverst på vegg i høyre hjørne på bad. Parkett i høyre hjørne i stor gang - har hatt en plante stående med potte som lakk vann gjennom på gulvet, derav noe utvidelse/sprik i parkett under der potten har stått.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Laderboks (zaptech) på garasje plass i samme bygg - som kan kjøpes utenom leilighet.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Styret i Måken Sameie ordner med slikt arbeid på vegne av beboerne og innhenter faglærte. Fasaden på bygget ble malt for et-par år siden.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Boge Thu	af67303b344bb5ff7f8efdc2 108391d65068519b	06.03.2025 19:12:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506250061

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Damsgårdsveien 56 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdssundet - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Michael Krohns gate Linje 13, 20, 85	2 min 0.2 km
Florida Linje 1	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	22 min 1.7 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	16 min 1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	5 min 2.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	7 min 2.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	12 min 1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100



Kvalitet på skolene

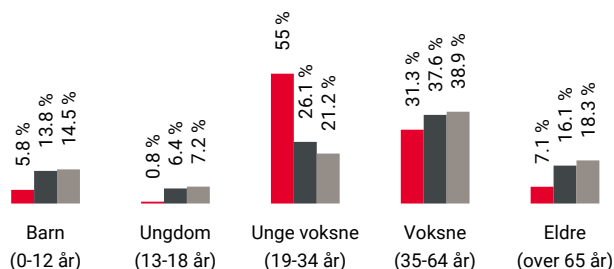
Bra 56/100



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	1 min 0.1 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	6 min 0.5 km
Solheimslie barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.7 km




Dagligvare

Kiwi Damsgårdssundet	1 min
Rema 1000 Viken PostNord	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 2025

Primære transportmidler









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

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

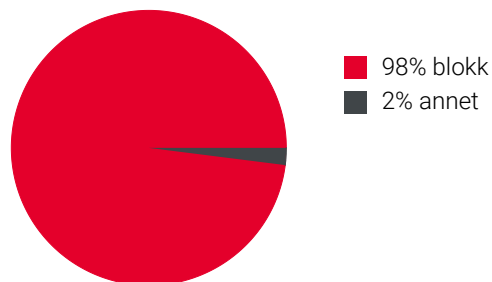
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

-  Gyldenpris kunstgress Fotball 7 min 
0.6 km
-  Vitalitetssenteret, idrettshall Aktivitetshall 7 min 
0.6 km
-  EVO Damsgårdssundet 4 min 
-  Feel24 Lien (høst 2024) 5 min 

Boligmasse



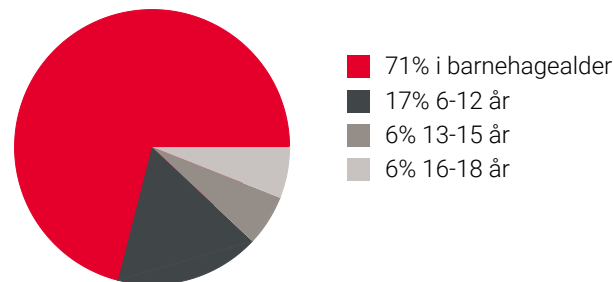
«Bra sted med mye potensial!»
Sitat fra en lokalkjent



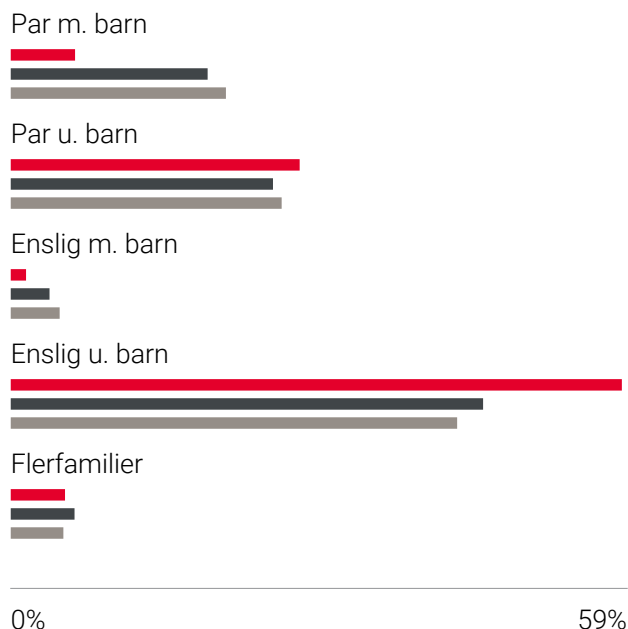
Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 20 min 
-  Vitusapotek Bien Bergen 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



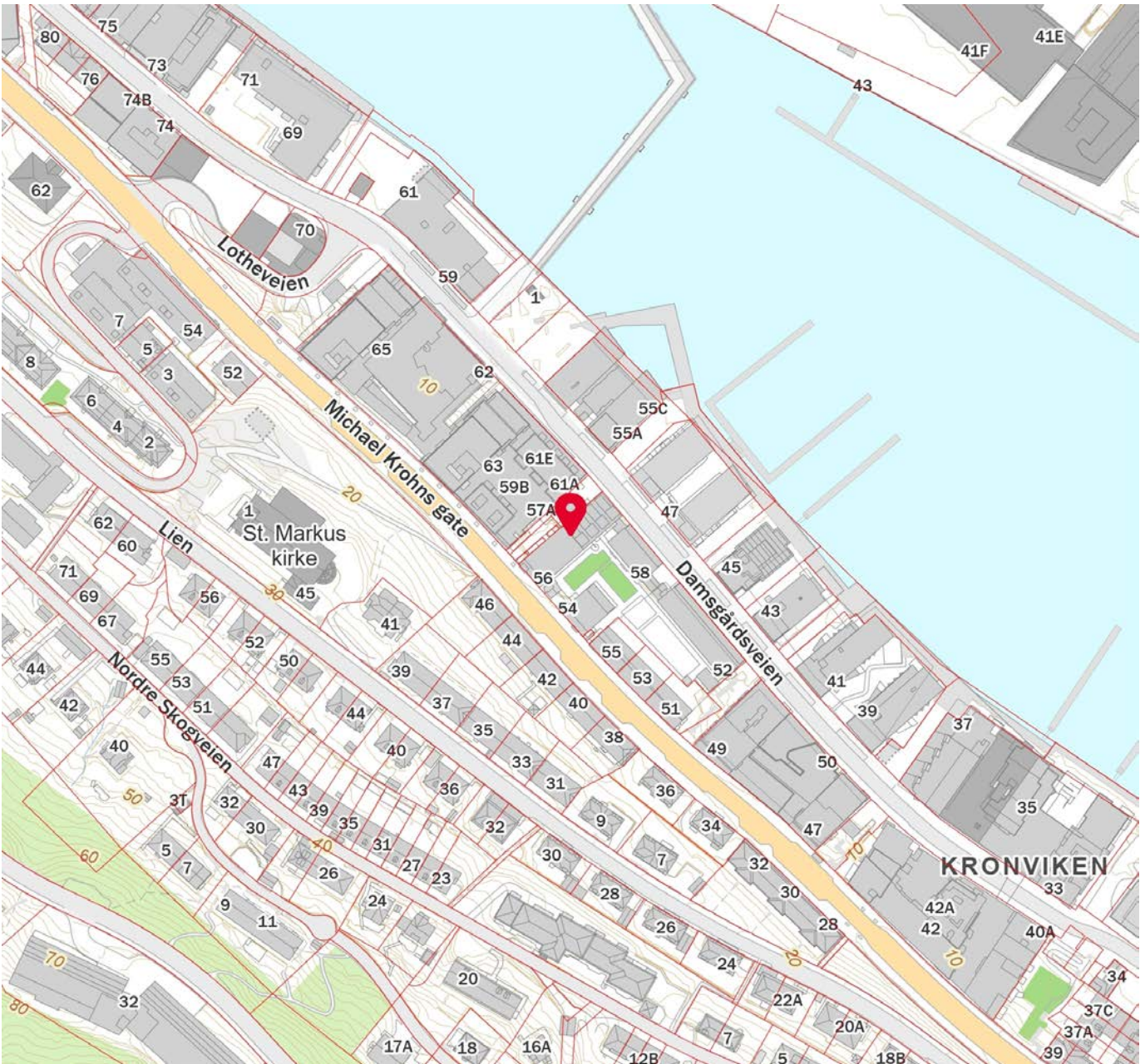
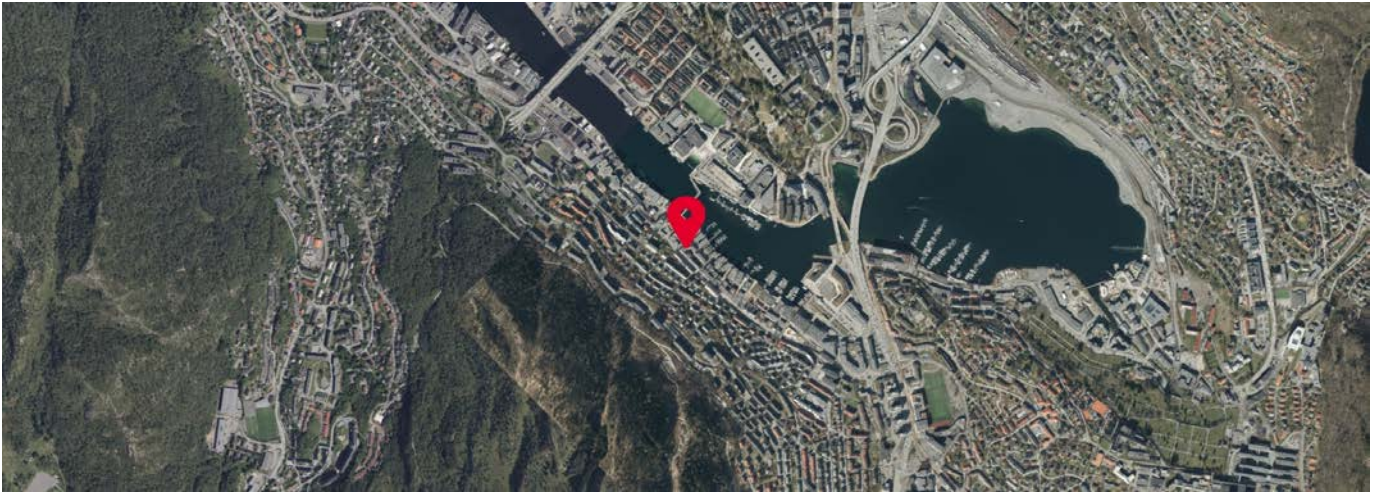
Familiesammensetning



-  Gyldenpris/Damsgårdssundet
-  Bergen
-  Norge

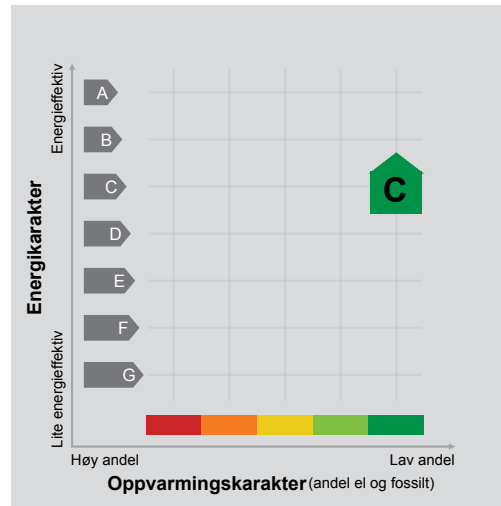
Sivilstand

		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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Adresse	Damsgårdsveien 56
Postnummer	5058
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	845
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300070279
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-91385
Dato	12.03.2025



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

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

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

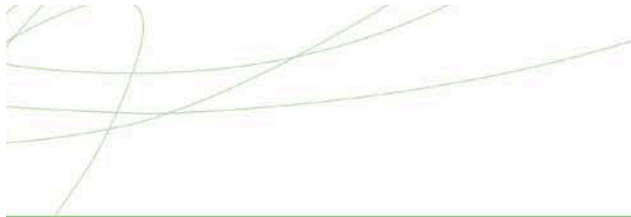
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Luft kort og effektivt**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	2012
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 begynner 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 varmelementer 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperatur

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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

VEDTEKTER

for

MÅKEN SAMEIE

§ 1

Navn

Sameiets navn er MÅKEN SAMEIE.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 4 bygg med 71 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i eiendommen, gnr. 158, bnr. 845 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Tilleggsdel til eierseksjon omfatter blant annet boder iht. til seksjoneringsbegjæring. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder felles uteoppholdsarealer.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesareal, fremgår av vedlagt seksjonsbegjæring med vedlegg (**bilag 1**).

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

§ 3

Formål

Den enkelte boligseksjon skal brukes til boligformål. Næringsseksjoner skal kun brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utvendige installasjoner som for eksempel parabolantenner, varmepumper m.v. skal ikke oppføres. Likevel kan garasjeeksjonen oppføre nødvendige utvendige installasjoner som for eksempel kjøleaggregater under forutsetning av at støy ikke overstiger krav i plan- og bygningsloven og at de estetisk skjermes for å ikke skjemme byggets utseende unødig.

Teknisk rom i plan 1 skal hovedsakelig tjene boligseksjonene. Næringsseksjonene, herunder garasjeeksjonen, skal ha tilgang til dette rommet og har anledning til å anlegge/bruke teknisk utstyr for sitt behov, herunder etablere målere for el-biler, i den grad dette ikke forringer eller begrenser boligseksjonenes nødvendige bruk av dette rommet.

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

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt

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

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og av vedtekter for Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 for så vidt gjelder eierandeler i garasjesameiet, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dog med den begrensning at kun eier av en boenhet innenfor Planområdet felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 og 11 kan eie en sameieandel i garasjeseksjonene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra BOB BBL. Se nærmere bestemmelser om dette i vedtektene for Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Ved overdragelse av seksjonen plikter overdrager å gjøre kjøper kjent med sameiets vedtekter og husordensregler.

Ved overdragelse av boligseksjon i dette eierseksjonssameiet til andre enn personer som omfattes av § 8 i lov av 1994 nr 64 om løysingsrettar (løysl) kan BOB BBL gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av sine medlemmer etter reglene i loven, så langt disse ikke er fraveket i vedtektene her, jf løysl § 4.

BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende løper fra det tidspunkt laget har mottatt skriftlig tilbud etter løysl § 10 eller skriftlig varsel etter løysl § 12 annet ledd. Ved overdragelse av boligseksjon plikter overdrageren å sende skriftlig varsel til BOB snarest og senest innen 14 dager. Meldingen skal inneholde opplysninger om vilkårene for overdragelsen, herunder avtalt pris og dato for overdragelsen.

Tvangssalg utløser forkjøpsrett som ikke er satt til side etter tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-21. BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende løper i slike tilfeller fra laget har fått skriftlig melding fra retten, medhjelper eller erverver om at det foreligger rettskraftig stadfestelseskjennelse.

Arv utløser forkjøpsrett fra det tidspunkt BOB får skriftlig melding om arvefallet.

BOBs frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager.

Løysl § 11 siste ledd får ikke anvendelse. Løysl § 10 tredje og fjerde ledd og § 12 tredje ledd gjelder ikke.

BOB står fritt til å avgjøre hvilke medlemmer som skal omfattes av retten til å gjøre forkjøpsrett gjeldende, deres varslingsplikt i forhold til BOB og hvilket medlem som skal få overta seksjonen.

BOBs medlemmer kan ikke påberope seg forkjøpsrett ut over det som fremgår av denne bestemmelse.

Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 30.04.2037, jf løysl § 6 første ledd.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dette gjelder likevel ikke for de erverv og rettssubjekter som er nevnt i eierseksjonsloven § 23 andre ledd.

§ 6 **Ordinært årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets beretning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Beretning fra styret, 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.

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 6.

§ 8
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har 1 stemme

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- 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 reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Som det fremgår av § 14 nedenfor er vedlikeholdsansvaret delt mellom bolig- og næringsseksjonene. Boligseksjonene har ikke stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til næringsseksjonene. Næringsseksjonene har tilsvarende ikke stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til boligseksjonene.

§ 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.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir

bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av eiendommen oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på årsmøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Likedan skal sameierne varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesareal.

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

§ 12

Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 13 Vedlikehold av bruksenheter

(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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- 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 utskiftning 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.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Seksjonene i sameiet er uensartet. Vedlikehold og drift av næringsseksjonene (snr. 76, 1, 2, 3 og 75) er forskjellig fra de øvrige seksjonene. Eierseksjonslovens hovedregel om drift og vedlikehold av fellesareal er på den bakgrunn fraveket.

Næringsseksjon nr. 76 (garasjeseksjonen) har ikke ansvar for drift- og vedlikeholdskostnader som knytte seg til bygning og fellesareal, med unntak av den delen av bygningen og fellesareal som er nevnt nedenfor:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige porter, dører, rømningsdører fra garasje til det fri og til sluse 1. etg, rømningsdører til det fri og trapperom i 2. etg (inkl sluse) og dører til sluse 3. etg. (inkl. sluse), med unntak av dør fra sluse til korridor i 3. etg.
- Teknisk infrastruktur som kun, eller i all hovedsak, betjener næringsseksjon nr. 76 (garasjeseksjonen)
- Sjøppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.
-
- 50 % av drifts- og vedlikeholds- og evt. fremtidige ombyggingskostnader til trapperom/heis mellom Damsgårdsveien 52 og Damsgårdsveien ~~56-58~~.
- Drift og vedlikehold av innkjørsel frem til garasjeanlegget. Dette omfatter også ansvar for snørydding mv.

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 76 (garasjesameiet) i henhold til ovennevnte alene har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 2**)

De deler av bygningskomplekset som garasjeseksjonen har felles ansvar for sammen med resterende del av seksjonssameiet er merket på vedlagt tegning med rødt (**bilag3**)

Næringsseksjon nr. 1, 2, 3 og 75 har ikke ansvar for drift- og vedlikeholdskostnader ved bygning og fellesareal, med unntak av den delen av bygningen og fellesareal som er nevnt nedenfor:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige dører, vinduer mv.
- Teknisk infrastruktur som kun, eller i all hovedsak, betjener disse næringsseksjonene.
- Sjøppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.
- Snørydding, strøing spyling av eiendommens fortau foran den enkelte seksjon.

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 1 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønt (**bilag 4**).

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 2 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 5**).

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 3 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 6**).

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 75 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 7**).

Boligseksjonene bærer i fellesskap samtlige drifts- og vedlikeholdskostnader i tilknytning til den øvrige bygningsmassen og fellesareal som ikke er særskilt nevnt ovenfor. Dette omfatter blant annet:

- Bygningskonstruksjon og alt annet fellesareal som ikke næringsseksjonene i henhold til ovennevnte har særskilt ansvar for.
- Sjøppel og renovasjon som ikke er knyttet til næringsseksjonene.
- Teknisk infrastruktur som ikke kun, eller i all hovedsak, betjener næringsseksjonene
- Snørydding, strøing og spyling foran hovedinnganger og fortau som ikke er tillagt næringsseksjoner.

Dersom boligseksjonene og/eller de enkelte næringsseksjonene er uenige om hvem som har ansvaret for å dekke kostnader til drift og vedlikehold, skal boligseksjonene og/eller de enkelte næringsseksjonene som er part i tvisten oppnevne hver sin sakkyndig. De sakkyndige avgjør spørsmålet med bindende virkning for partene. Dersom de sakkyndige ikke kommer til enighet, skal de sakkyndige i fellesskap oppnevne en tredje sakkyndig som med bindende virkning avgjør spørsmålet. Kostnadene forbundet med ovennevnte belastes partene i henhold til eierbrøken.

Endring av ovennevnte fordeling av ansvar for, og kostnadene ved, drift og vedlikehold av bygning og fellesareal krever tilslutning fra samtlige sameiere det gjelder.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter skal dekkes inn gjennom fellesutgiftene slik som nærmere beskrevet nedenfor under § 15 og § 16. Likevel skal næringsseksjonenes vedlikeholdsutgifter som nevnt ovenfor bæres direkte av næringsseksjonene og således holdes utenfor fellesutgiftene.

Det er styrets oppgave å påse at ovennevnte plikter overholdes. Med unntak av næringsseksjonens vedlikeholdsansvar i henhold til ovennevnte, kan styret foreta innleie av håndverkere, vaktmester og lignende tredjemenn for å forestå vedlikehold på grunnlag av budsjett vedtatt av årsmøtet etter forslag fra styret.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlig myndighet vedrørende eiendommen dersom dette ikke besørgeres av den enkelte sameier.

§ 15

Felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og som ikke bæres særskilt av boligseksjonene eller den enkelte næringsseksjon etter § 13 ovenfor, fordeles mellom alle sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, utgifter til administrasjon, regnskapsfører, revisjon, styrehonorar, og bankomkostninger m.v..

Utgifter til kabel- TV (grunnpakke), samt bredbånd for datasignaler (standard ytelse) fordeles mellom boligseksjonene med lik andel.

Utgifter til drift og vedlikehold som kun tilkommer boligseksjonene i henhold til § 13, fordeles mellom boligseksjonene etter den enkelte boligseksjons BRA eksklusiv tilleggsareal, og dennes forhåndstall til boligseksjonenes totale BRA, eksklusiv tilleggsareal og fellesareal.

Frem til ferdigstillelse av bygningsmassen på eiendommen gjelder særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter, jf. § 22.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Den enkelte boligseksjonssameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene i henhold til § 15. Næringsseksjonene faktureres etterskuddsvis den 1. hver måned. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av a kontobeløpet for neste periode.

Det skal etableres et vedlikeholdsfond for boligseksjonene hvor det avsettes midler til fremtidig vedlikehold. Det skal innbetales et årlig beløp til fondet. Størrelsen på fondet fastsettes av hjemmelshaverne til boligseksjonene på de ordinære årsmøtet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18

Forsikring

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

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

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§
20
**Mislighold og
fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§
21
**Rett til fremtidig utbygging av
eiendommen**

Seksjonering av sameiet gjennomføres før bygningsmassen er reist. Bygningsmassen skal oppføres etappevis over flere byggetrinn. BOB BBL har rett til å foreta fremtidig utbygging av sameiets eiendom slik dette er nærmere definert seksjonsbegjæringen.

§
22
**Særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter frem til
ferdigstillelse**

Måken seksjonssameiet vil bli bygget ut trinnvis. Frem til utbyggingsprosjektet Måken er fullstendig ferdigstilt og alle seksjonene er tatt i bruk skal kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet. Dette innebærer at det kun er de seksjoner som er ferdigstilt og overtatt av sluttbruker fra BOB BBL eller på annen måte tatt i bruk til boligformål (for eksempel ved utleie fra BOB BBL) som skal svare fellesutgifter frem til utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjonene er overtatt eller tatt i bruk.

Frem til dette skal felleskostnadene fordeles mellom de seksjonene som er overtatt eller på annen måte tatt i bruk på grunnlag av den enkelte eierseksjons areal (BRA), eksklusive tilleggsareal, og dennes forhåndstall til sameiets totale BRA, eksklusive tilleggsareal og fellesareal, av den delen som er ferdigstilt og overtatt av kjøper. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene vil følgelig endre seg etappevis frem til utbygging av bygningsmassen er ferdigstilt og flere seksjoner tas i bruk.

Ovennevnte bestemmelser om midlertidig fordeling av fellesutgifter etter nytte frem til ferdigstillelse og overtakelse får ingen betydning for møte og stemmerett på årsmøtet. Dette innebærer at eier av en ubebygd seksjon eller bebygd seksjon som ikke er tatt i bruk har møte- og stemmerett på årsmøtet og kan delta i styret.

**§
23
Lov om
eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av-16.6.2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter

VEDTEKTER
for
MÅKEN SAMEIE

Vedtekter fastsatt i forbindelse med stifting, endret på årsmøte 24.04.2014,
17.04.2018 sist endret 28.04.2022.

§ 1
Navn

Sameiets navn er MÅKEN SAMEIE.

§ 2
Hva sameiet
omfatter

Sameiet består av 4 bygg med 71 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i eiendommen, gnr. 158, bnr. 845 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Tilleggsdel til eierseksjon omfatter blant annet boder iht. til seksjoneringsbegjæring. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder felles uteoppholdsarealer.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesareal, fremgår av vedlagt seksjonsbegjæring med vedlegg (**bilag 1**).

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

§ 3
Formål

Den enkelte boligseksjon skal brukes til boligformål. Næringsseksjoner skal kun

brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4 **Fysisk bruk av** **eierseksjonene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

| Utvendige installasjoner som for eksempel parabolantennener, varmepumper m.v. skal ikke oppføres. Likevel kan garasjeaksjonen oppføre nødvendige utvendige installasjoner som for eksempel kjøleaggregater under forutsetning av at støy ikke overstiger krav i plan- og bygningsloven og at de estetisk skjermes for å ikke skjemme byggets utseende unødig.

Teknisk rom i plan 1 skal hovedsakelig tjene boligseksjonene. Næringsseksjonene, herunder garasjeaksjonen, skal ha tilgang til dette rommet og har anledning til å anlegge/bruke teknisk utstyr for sitt behov, herunder etablere målere for el-biler, i den grad dette ikke forringer eller begrenser boligseksjonenes nødvendige bruk av dette rommet.

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

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 5 Juridiske disposisjoner

- (1) Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og av vedtekter for Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 for så vidt gjeldende eierandeler i garasjesameiet, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.
- (2) Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dog med den begrensning at kun eier av en boenhet innenfor Planområdet felt 3,4,5,6,8,9,10 og 11 kan eie en sameieandel i garasjeseksjonene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra BOB BBL. Se nærmere bestemmelser om dette i vedtektene for Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1.
- (3) Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.
- (4) Ved overdragelse av seksjonen plikter overdrager å gjøre kjøper kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom boligseksjonen skifter eier, har andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (5) BOB BBL kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) BOB BBL skal sørge for at de som er nevnt i fjerde ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristene nevnt i vedtektene.
- (9) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 30.04.2037, jf løysl. § 6 første ledd.

- (10) 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.
- (11) 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.
- (12) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes fram skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette fram kravet overfor erververen.

§ 6

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets beretning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Beretning fra styret, 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.

§ 7 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 6.

§ 8 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har 1 stemme

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- 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
- g) endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Som det fremgår av § 14 nedenfor er vedlikeholdsansvaret delt mellom bolig- og næringsseksjonene. Boligsseksjonene har ikke stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til næringsseksjonene. Næringsseksjonene har tilsvarende ikke stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til boligsseksjonene.

§ 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.

§10

Styret

Side 7 av 15

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11 **Styrets adgang til å forplikte** **sameiet**

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av eiendommen oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på årsmøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Likedan skal sameierne varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesareal.

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

§ 12 **Ordensregler** **r**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 13 Vedlikehold av bruksenheter

(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
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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 utskiftning 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 utskiftning 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.

§ 14 Vedlikehold av fellesareal

Seksjonene i sameiet er uensartet. Vedlikehold og drift av næringsseksjonene (snr. 76, 1, 2, 3 og 75) er forskjellig fra de øvrige seksjonene. Eierseksjonslovens hovedregel om drift og vedlikehold av fellesareal er på den bakgrunn fraveket.

Næringsseksjon nr. 76 (garasjeseksjonen) har ikke ansvar for drift- og vedlikeholdskostnader som knytte seg til bygning og fellesareal, med unntak av den delen av bygningen og fellesareal som er nevnt nedenfor:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige porter, dører, rømningsdører fra garasje til det fri og til sluse 1. etg, rømningsdører til det fri og trapperom i 2. etg (inkl sluse) og dører til sluse 3. etg. (inkl. sluse), med unntak av dør fra sluse til korridor i 3. etg.
- Teknisk infrastruktur som kun, eller i all hovedsak, betjener næringsseksjon nr. 76 (garasjeseksjonen)

- Sjøppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.
-
- 50 % av drifts- og vedlikeholds- og evt. fremtidige ombyggingskostnader til trapperom/heis mellom Damsgårdsveien 52 og Damsgårdsveien ~~56-58~~.
- Drift og vedlikehold av innkjørsel frem til garasjeanlegget. Dette omfatter også ansvar for snørydding mv.

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 76 (garasjesameiet) i henhold til ovennevnte alene har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 2**)

De deler av bygningskomplekset som garasjeeksjonen har felles ansvar for sammen med resterende del av seksjonssameiet er merket på vedlagt tegning med rødt (**bilag3**)

Næringsseksjon nr. 1, 2, 3 og 75 har ikke ansvar for drift- og vedlikeholdskostnader ved bygning og fellesareal, med unntak av den delen av bygningen og fellesareal som er nevnt nedenfor:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige dører, vinduer mv.
- Teknisk infrastruktur som kun, eller i all hovedsak, betjener disse næringsseksjonene.
- Sjøppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.
- Snørydding, strøing spyling av eiendommens fortau foran den enkelte seksjon.

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 1 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønt (**bilag 4**).

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 2 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 5**)

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 3 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 6**)

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 75 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 7**).

Boligseksjonene bærer i fellesskap samtlige drifts- og vedlikeholdskostnader i tilknytning til den øvrige bygningsmassen og fellesareal som ikke er særskilt nevnt ovenfor. Dette omfatter blant annet:

- Bygningskonstruksjon og alt annet fellesareal som ikke næringsseksjonene i henhold til ovennevnte har særskilt ansvar for.
- Sjøppel og renovasjon som ikke er knyttet til næringsseksjonene.
- Teknisk infrastruktur som ikke kun, eller i all hovedsak, betjener næringsseksjonene
- Snørydding, strøing og spyling foran hovedinnganger og fortau som ikke er tillagt næringsseksjoner.

Dersom boligseksjonene og/eller de enkelte næringsseksjonene er uenige om hvem som har ansvaret for å dekke kostnader til drift og vedlikehold, skal boligseksjonene og/eller de enkelte næringsseksjonene som er part i tvisten oppnevne hver sin sakkyndig. De sakkyndige avgjør spørsmålet med bindende virkning for partene. Dersom de sakkyndige ikke kommer til enighet, skal de sakkyndige i fellesskap oppnevne en tredje sakkyndig som med bindende virkning avgjør spørsmålet. Kostnadene forbundet med ovennevnte belastes partene i henhold til eierbrøken.

Endring av ovennevnte fordeling av ansvar for, og kostnadene ved, drift og vedlikehold av bygning og fellesareal krever tilslutning fra samtlige sameiere det gjelder.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter skal dekkes inn gjennom fellesutgiftene slik som nærmere beskrevet nedenfor under § 15 og § 16. Likevel skal næringsseksjonenes vedlikeholdsutgifter som nevnt ovenfor bæres direkte av næringsseksjonene og således holdes utenfor fellesutgiftene.

Det er styrets oppgave å påse at ovennevnte plikter overholdes. Med unntak av næringsseksjonens vedlikeholdsansvar i henhold til ovennevnte, kan styret foreta innleie av håndverkere, vaktmester og lignende tredjemenn for å forestå vedlikehold på grunnlag av budsjett vedtatt av årsmøtet etter forslag fra styret.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlig myndighet vedrørende eiendommen dersom dette ikke besørges av den enkelte sameier.

§ 15 Felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og som ikke bæres særskilt av boligseksjonene eller den enkelte næringsseksjon etter § 13 ovenfor, fordeles mellom alle sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, utgifter til administrasjon, regnskapsfører, revisjon, styrehonorar, og bankomkostninger m.v..

Utgifter til kabel- TV (grunnpakke), samt bredbånd for datasignaler (standard ytelse)

fordeles mellom boligseksjonene med lik andel.

Utgifter til drift og vedlikehold som kun tilkommer boligseksjonene i henhold til § 13, fordeles mellom boligseksjonene etter den enkelte boligseksjons BRA eksklusiv tilleggsareal, og dennes forhåndstall til boligseksjonenes totale BRA, eksklusiv tilleggsareal og fellesareal.

Frem til ferdigstilling av bygningsmassen på eiendommen gjelder særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter, jf. § 22.

§ 16 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte boligseksjonssameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene i henhold til § 15. Næringsseksjonene faktureres etterskuddsvis den 1. hver måned. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av a kontobeløpet for neste periode.

Det skal etableres et vedlikeholdsfond for boligseksjonene hvor det avsettes midler til fremtidig vedlikehold. Det skal innbetales et årlig beløp til fondet. Størrelsen på fondet fastsettes av hjemmelshaverne til boligseksjonene på de ordinære årsmøtet.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent

selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

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

§ 19 **Panterett for sameiernes** **forpliktelser**

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

**§
20
Mislighold og
fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

**§
21
Rett til fremtidig utbygging av
eiendommen**

Seksjonering av sameiet gjennomføres før bygningsmassen er reist. Bygningsmassen skal oppføres etappevis over flere byggetrinn. BOB BBL har rett til å foreta fremtidig utbygging av sameiets eiendom slik dette er nærmere definert seksjonsbegjæringen.

**§
22
Særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter frem til
ferdigstillelse**

Måken seksjonssameiet vil bli bygget ut trinnvis. Frem til utbyggingsprosjektet Måken er fullstendig ferdigstilt og alle seksjonene er tatt i bruk skal kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet. Dette innebærer at det kun er de seksjoner som er ferdigstilt og overtatt av sluttbruker fra BOB BBL eller på annen måte tatt i bruk til boligformål (for eksempel ved utleie fra BOB BBL) som skal svare fellesutgifter frem til utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjonene er overtatt eller tatt i bruk.

Frem til dette skal felleskostnadene fordeles mellom de seksjonene som er overtatt eller på annen måte tatt i bruk på grunnlag av den enkelte eierseksjons areal (BRA), eksklusive tilleggsareal, og dennes forhåndstall til sameiets totale BRA, eksklusive tilleggsareal og fellesareal, av den delen som er ferdigstilt og overtatt av kjøper. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene vil følgelig endre seg etappevis frem til utbygging av bygningsmassen er ferdigstilt og flere seksjoner tas i bruk.

Ovennevnte bestemmelser om midlertidig fordeling av fellesutgifter etter nytte

frem til ferdigstilling og overtakelse får ingen betydning for møte og stemmerett på årsmøtet. Dette innebærer at eier av en ubebygd seksjon eller bebygd seksjon som ikke er tatt i bruk har møte- og stemmerett på årsmøtet og kan delta i styret.

**§
23
Lov om
eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av-16.6.2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter



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.

HUSORDENSREGLER - MÅKEN SAMEIE

Vedtatt i sameiermøte 24.april 2014, oppdatert 17.4.2018.

FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere av seksjonene i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt på en god måte.

GENERELT

Beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instruksjoner for brannsikkerhet, søppelhåndtering, låsing av dører etc. som blir utarbeidet for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for beboerne av seksjonene, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Informasjon vil være tilgjengelig på Facebook : Måken Sameie

RO

Leiligheter må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Det er viktig å være bevisst på at åpne vinduer/altandører øker sjenansen for fellesskapet.

Boring og lignende skal ikke utføres etter kl. 21.00 eller på søndager og helligdager. Ombygging eller oppussing som vil vare i mer enn en uke og medfører støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal varsles ved oppslag overfor de berørte parter.

FELLESAREALER

Det er en felles plikt å holde fellesarealer rene og ryddige. Sykler o.l må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i svalgangene av hensyn til fremkommeligheten. Sameiet har egne oppstillingsplasser for sykler og sykkel bod.

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til beplantning og andre installasjoner.

Det må ikke legges ut mat til fugler som kan tiltrekke duer, mus og rotter til sameiet, ei heller må det settes avfall av noen art utomhus.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus e.l. på eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing i korridorer og trappeoppganger ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg. Husk at det ofte bor naboer under deg og at risting av tepper og lignende kan være til sjenanse for dem under.

Av hensyn til brannfare må det utvises stor forsiktighet ved bruk av åpen ild, som griller og fakler. Det anbefales at det benyttes elektrisk eller gass-grill .

All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser m.m. må monteres i overensstemmelse med de spesifikasjoner/krav styret vedtar. Det er ikke tillatt å endre på fasade eller male fasaden i andre farger enn godkjent utvendig fellesfarge for leilighetene i sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for skader som blir påført sameiets fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin seksjon.

PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere biler på plassen foran inngangspartiet i Damsgårdveien 52 og ved inngangspartiet til Damsgårdsveien 54/56 (Michael Krohns gate).

Feilparkerte biler blir tauet bort for bileiers regning og risiko uten forutgående varsel.

Gjesteparkering må foretas utenfor sameiets område.

LÅSING - NØKLER

Ytterdører, porter inn til fellesområdet og dører inn til garasjeanlegget skal alltid holdes låst. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Melding om defekte låser eller dører som ikke går i lås, må meldes til styret.

Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over hvor kvitterte nøkler befinner seg. Ekstra bestilling av nøkler rekvireres hos og bestilles av ansvarlig for nøkkelsystemet i styret, for eiers kostnad. Seksjonseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler er mistet/ kommet på avveie. Kostnader til utskifting av låser som følge av at nøkler er kommet på avveie dekkes av seksjonseier som har forårsaket dette.

SKILTING

Merking av dører og postkasser besørges av den enkelte beboer. Merkingen skal i størst mulig grad være i harmoni med øvrig merking i sameiet. Skilt kan bestilles hos Skiltfabrikken eller på Posten.no. Merking av skilt i inngangspartier utføres

av styret..

BOSS

Kun ordinært husholdningsavfall og papir må puttes i nedkast til bossug. Se egne regler for håndtering av bossug anlegget. Papp må IKKE kastes i anlegget.

Brannfarlig avfall, store gjenstander, elektriske artikler, glass, trevirke og andre typer spesialavfall må den enkelte beboer sørge for å bringe til mottakssted for slikt avfall.

Avfall skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal eller utenfor leilighetens entredør, da dette gir grobunn før økende fugle- og rotteplager. Dette gjelder i særdeleshet dersom det oppstår feil ved bossug anlegget hvor den enkelte må ta bosset med seg og oppbevare dette innendørs inntil bossug igjen er i funksjon.

DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene, og disse arealene skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc. Dyreeier plikter umiddelbart å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område og fortauet utenfor.

UTLEIE OG EIERSKIFTE

Utleie og eierskifter må meddeles skriftlig til styret. Sameiet innkrever seksjonens andel av felleskostnader fra registrert eier inntil meddelelse om eierskifte er mottatt.

Ved utleie beror det økonomiske ansvar for andel felleskostnader og eventuelle skader på fellesanlegg hos seksjonseier.

FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER

Henvendelser til styret bør skje skriftlig via makensameie@outlook.com. Eventuell klage på brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

Informasjon fra styret blir gitt på Facebook : Måken Sameie, alternativt ved oppslag på tavle ved postkassestativ og ved inngang til DV 56. .

Boligselskapets navn	802	MAKEN SAMEIE (0802)
Budsjett år	2025	

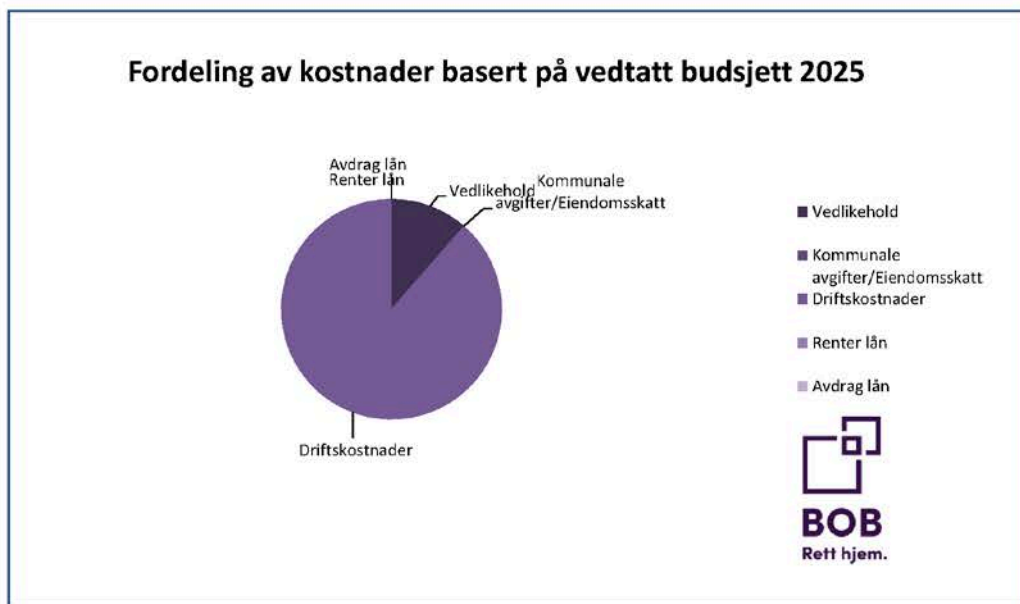
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	232 000	10 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 801 000	78 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	282 000	12 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	2 315 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2025

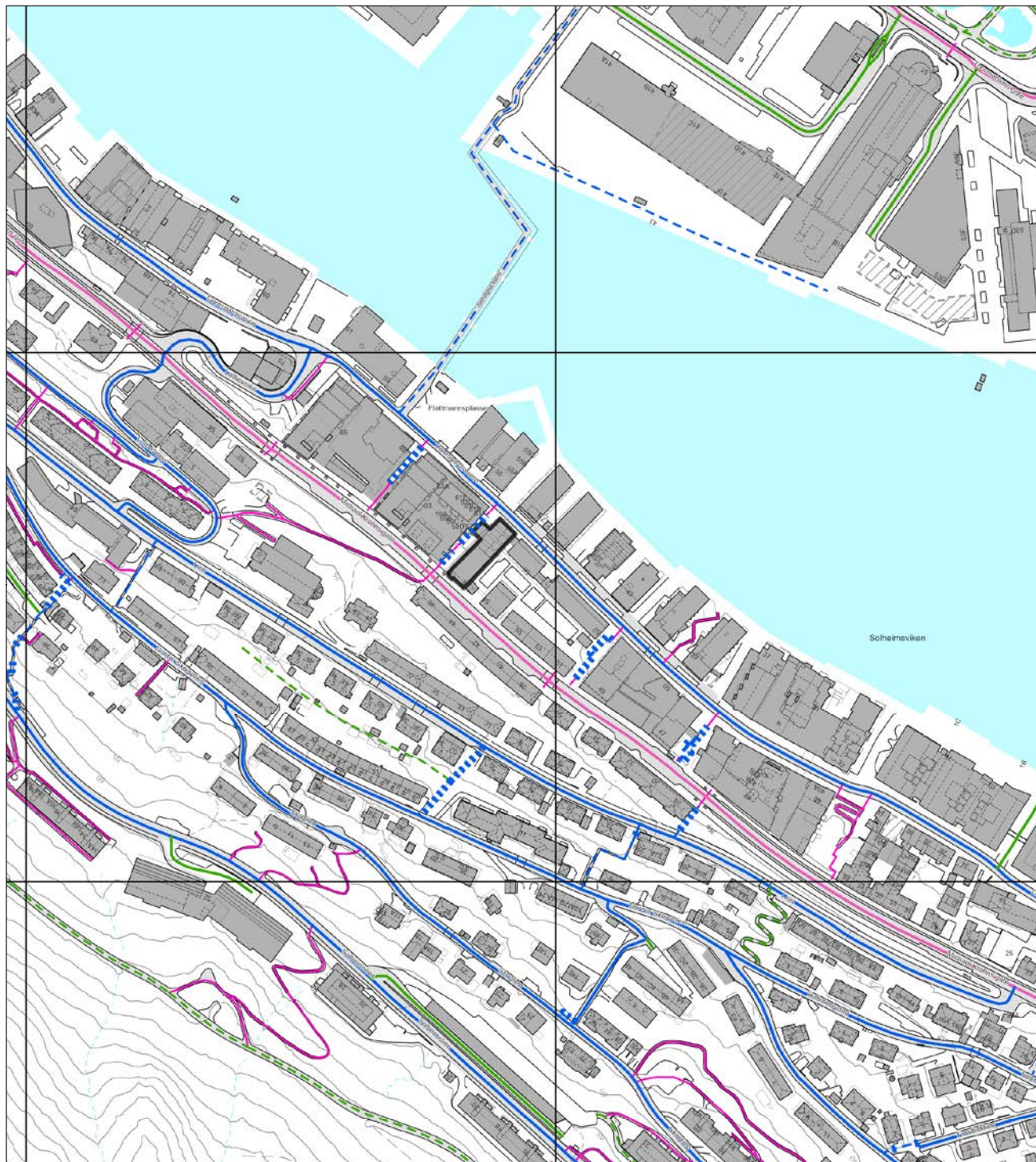


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 06.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/845/0/45
Adresse: Damsgårdsveien 56, 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 |

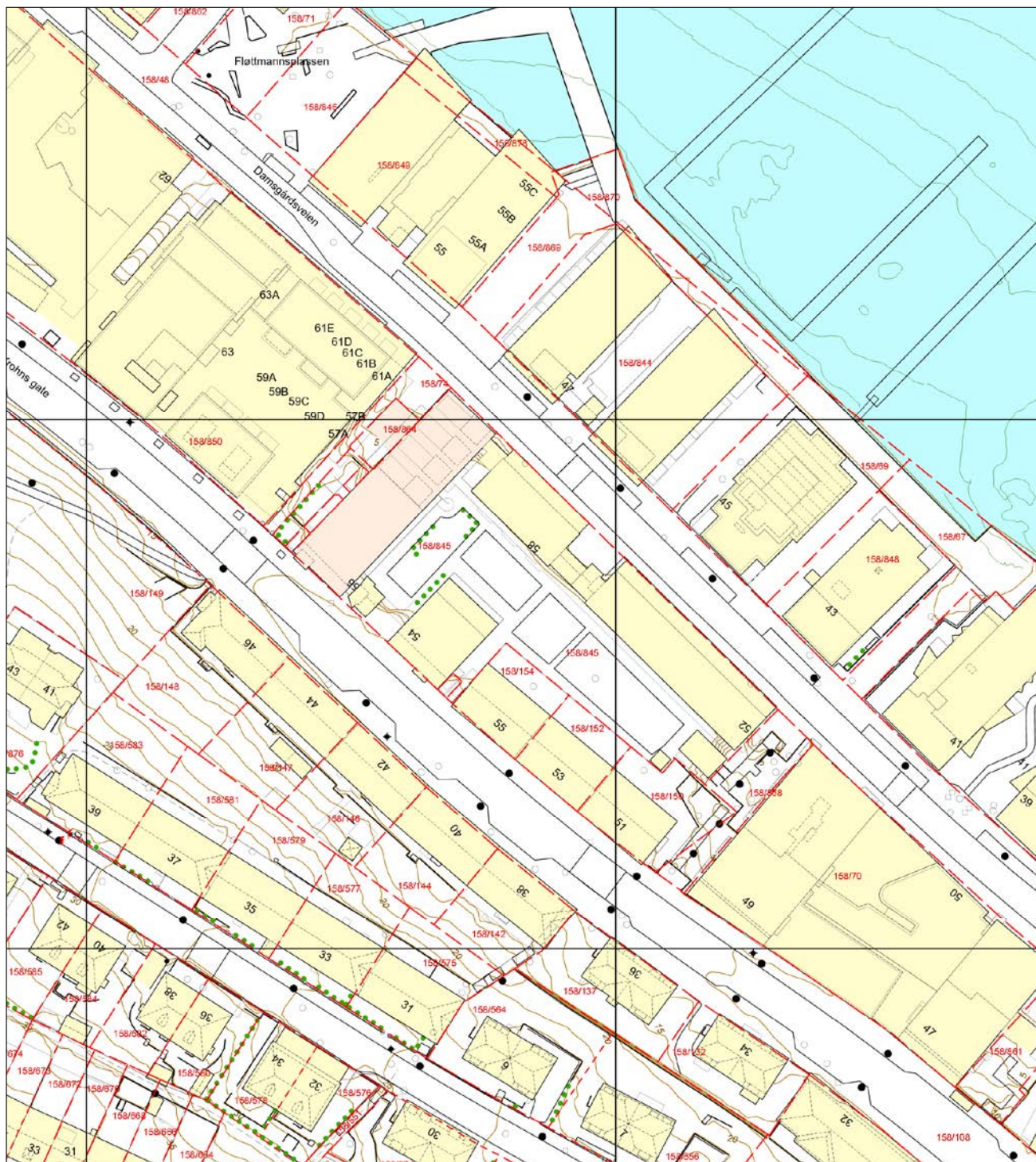


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 06.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/845/0/45
Adresse: Damsgårdsveien 56, 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 | |

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 PLUSS

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



PLUS dekkes 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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 56
5058 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen**Telefon:** 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@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