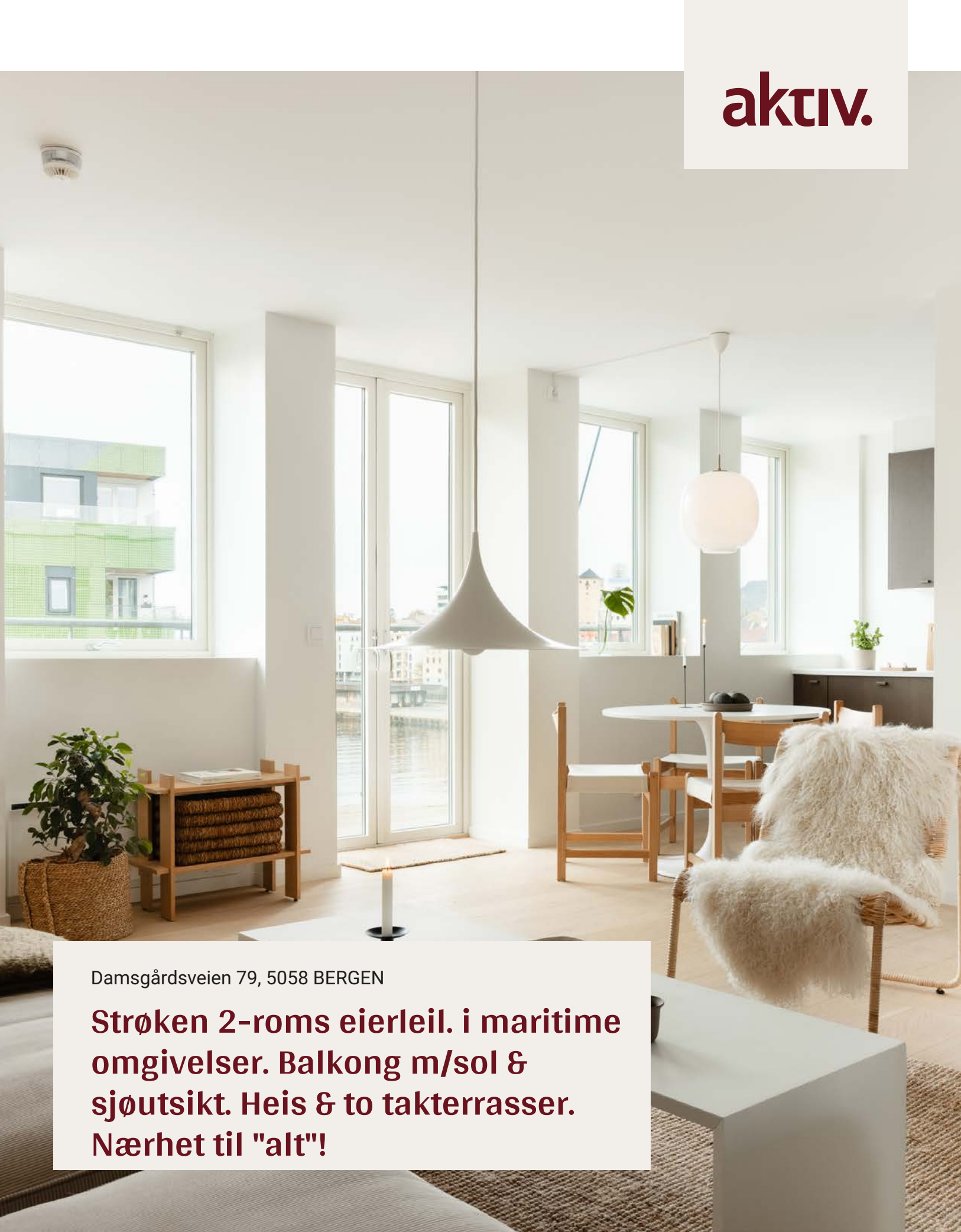


The image shows a bright, modern apartment interior. On the left, a large window looks out onto a green building. In the center, a tall, narrow window provides a view of a waterfront city. To the right, a dining area features a round white table with wooden chairs and a large, white, teardrop-shaped pendant light. In the foreground, a white coffee table sits on a light-colored floor, with a lit candle on it. A wicker chair with a white fur throw is also visible. The overall atmosphere is clean, minimalist, and airy.

aktiv.

Damsgårdsveien 79, 5058 BERGEN

Strøken 2-roms eierleil. i maritime omgivelser. Balkong m/sol & sjøutsikt. Heis & to takterrasser. Nærhet til "alt"!



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola M. Øverland

Mobil 958 43 641

E-post ola.overland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Felleskostn.: Kr 2 241,-
Selger: Andreas Ellingsen Berg
Natalie Rhian Odland

Pinches

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 50/55 kvm
Tomtstr.: 1066.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 83
Snr. 34
Oppdragsnr.: 1505250061

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/Ola Øverland har den store gleden av å presentere Damsgårdsveien 79. Leiligheten ligger i et av Bergens mest spennende og levende utviklingsområder. Her bor du i urbane omgivelser der byliv møter sjøliv. Man bor skjermet, men har gangavstand til sentrum, parker, fjell, kaféer og daglige servicetilbud.

Verdt å nevne:

Nytt 1-stavs parkettgulv, kjøkkenfronter, benkeplate m.m. i 21/22

Ekstern bod på 5,1m²

Balkong på 6m² med ettermiddagssol

Dype vinduskarmer

To takterrasser, heis og felles sykkelparkering i bygget

Nærhet til flere studiesteder

Flotte turmuligheter i området

Leiligheten inneholder:

Gang(3,3m²), bad/vaskerom(4m²), soverom(8,9m²), stue og kjøkken(27,5m²), garderobe/bod(4,5m²).

Velkommen på visning - husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	22
Egenerklæring	35
Energiattest	40
Nabolagsprofil	110
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

5. etasje

BRA-i: 50 m² Gang(3,3m²), bad/vaskerom(4m²), soverom(8,9m²), stue og kjøkken(27,5m²), garderobe/bod(4,5m²).

TBA fordelt på etasje

5. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1066.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

Beliggenhet

Velkommen til Damsgårdsveien 79 en moderne leilighet med en attraktiv beliggenhet ved Puddefjorden, midt i hjertet av et av Bergens mest dynamiske, levende og pulserende utviklingsområder. Her kombineres det urbane med det maritime, og du bor både sentralt og skjermet, med kort vei til Bergen sentrum, parker, fjell, kaféer og daglige servicetilbud. Småpudden binder sammen Damsgård, Møhlenpris og sentrum, og gjør det enkelt å komme seg rundt til fots eller på sykkel. Eier du ikke egen sykkel?

Null problem, Bergen Bysykkel og el-sparkesykler har parkering få minutter unna.

I nærområdet finner du alt du trenger for en enkel og bekvem hverdag. Flere dagligvarebutikker som Bunnpris Damsgård, KIWI, og Rema 1000 ligger i gangavstand fra boligen. Trenger du noe i siste liten, ligger de søndagsåpne dagligvarebutikkene Joker Spilde og Bunnpris på Møhlenpris kun en kort spasertur unna. Dersom du ønsker å spise ute, finnes det mange spennende alternativer rett i nærheten, blant annet Pizzabakeren, Storstuen ved Småpudden, Burger Boys, Sumo sushi, Cornerteateret samt hyggelige Godt Brød, Våg Bakeri og Bergen Kaffebrenneri som alle byr på kaffe og fersk bakst. Vil du nyte en helaften, kan Damsgårdstuene eller Ostra ved Moxy Hotel friste med gode menyer og flott fjordutsikt. Her kan du med andre ord, enkelt kombinere hverdagsliv med kulinariske opplevelser.

For den aktive er det mange muligheter: Treningssentre som EVO Fitness, SATS og Next ligger få minutter fra leiligheten. Foretrekker du friluft, har du kort vei til naturskjønne områder rundt Store Lungegårdsvann, samt oppstigning til både Løvstakken, Damsgårdsfjellet, Ulriken og Fløyen alle med storslått utsikt over byen og fjorden.

Leiligheten har også en ideell beliggenhet for studenter. Handelshøyskolen BI, Universitetet i Bergen (UiB) og Høgskulen på Vestlandet (HVL) ligger alle i nærheten, og med gode buss-/bybaneforbindelser er det enkelt å komme seg til både sentrum, Haukeland, Bergen vest og Flesland lufthavn.

Fra Danmarks plass, som ligger i kort avstand fra leiligheten, kan du ta Bybanen direkte til sentrum eller videre mot Flesland. Her finner du også flere dagligvarebutikker, apotek, treningssentre og hyggelige spisesteder. Bergen sentrum nås på omtrent 15 minutters gange, og både Bergen Storsenter og Laksevåg Senter tilbyr et bredt utvalg av shoppingmuligheter, vinmonopol og serveringssteder.

Leilighetens plassering kombinerer moderne komfort, naturnærhet og byliv på en optimal måte perfekt for deg som ønsker en praktisk og aktiv hverdag i et område som stadig utvikler seg videre.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats Hansen:

Grunn og fundamenter: Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre, betong- og stålkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskiller: Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate vegger og himling

Avvik: Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Våtrom Overflate gulv

Avvik: Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Balkonger, verandaer og lignende

Avvik: Det er påvist punkteringer på enkelte av rekkverksglassene, for utbedring må glassene skiftes ut. Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,19 - 1,20 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

5.etg: 50 kvm BRA-i

Boligen går over et plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

5.etg: Gang(3,3m²), bad/vaskerom(4m²), soverom(8,9m²), stue og kjøkken(27,5m²), garderobe/bod(4,5m²).

I tillegg medfølger én ekstern bod på ca. 5,1m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

Entré |

Velkommen inn! Vi møtes av en lys og innbydende entre. Her får vi et umiddelbart inntrykk av boligens moderne standard. Det er plass til garderobeskap, skohylle eller knagger til å henge opp yttertøy. For ytterligere oppbevaring, har boligen en ekstern sportsbod på ca. 5,1m².

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss videre til hjertet av boligen, nemlig stuen og kjøkkenet. Her møtes vi at store vindusflater, dype vinduskarmer og en god takhøyde. Stuen har god plass til både spisebord og sofagruppe, og gir rom for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet har en innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Over benkeplaten er det benyttet malte flater. Kjøkkenet har HTH-stammer med fronter fra Sigdal, og kjøleskaps-skallet er også fra Sigdal. Det er installert oppvaskkum og ventilator, samt integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og fryseskap.

Balkong |

Fra stuen er det utgang til balkong målt til 6m². Det er god plass til utemøbler, grill og godt selskap. Et fint sted å nyte varme dager. I tillegg til den private balkongen, har seksjonseierne tilgang til 2 felles takterrasse i 4. og 7. etasje.

Bad |

Badet er på ca. 4 m², helfliset og har varmekabler i gulvet samt spotter i taket. Det inneholder toalett, helstøpt servant med skap under med slette fronter, dusjdører i klart glass samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom |

Lyst og romslig soverom på 8,9 m² med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord. I tilknytning til soverommet er det en praktisk walk-in-garderobe/bod på 4,5 m² med plass til garderobeskap og oppbevaring.

Tekniske opplysninger

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer.

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

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Parkettgulvene ble lagt i 2021/2022.
- Skiftet kjøkkenfronter, benkeplate, oppvaskkum og platetopp i 2021.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert.

Eventuell oppgradering av kanalpakker og linjehastighet bekostes av kjøper.

Parkering

Leiligheten har ikke egen parkeringsplass. Plassene eies av sameiet, og det er mulig å leie parkering dersom det er ledige plasser. For å bli satt på venteliste, som tildeles

etter ansiennitet, ta kontakt med styret.

Boligsone 12 ligger like ved. Her er det mulig å sende inn søknad om parkering til Bergen kommune.

For beboere i sone 12: bil nummer 1 koster kr. 436,- pr. måned, bil nummer 2 koster kr. 655,- pr. måned. For firmabil koster det kr. 1 590,- pr. måned.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003233198

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.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie leilighet i sameiet.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, panelovner og balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 722

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr. 3 269,-.

Formuesverdi primær

Kr 719 866

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 879 465

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra

kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

51/2453

Felleskostnader inkluderer

Tv, internett, felles byggforsikring og strøm i fellesarealer.

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

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 241

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld per 14.10.2025.

Andel fellesformue

Kr 26 124

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Campbells

Organisasjonsnummer

923237453

Om sameiet

Sameiet består av 41 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Styreleder: Truls Erik Opheim

Styrets e-post: styret.campbells@gmail.com

Forkjøpsrett

Vi gjør oppmerksom på at sameiet har vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer i BOB BBL. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -452 500,-

Årsresultat for 2024: -135 584,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for. Styreleder opplyser at det ikke er planlagt økning i felleskostnadene, men at årlig indeksregulering kan forekomme.

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad etter avtale. Beboere oppfordres til å gi beskjed til styret dersom man ser/ oppdager noe som ikke er tilfredsstillende.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 83, seksjonsnummer 34 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:

4601/158/83/34:

02.09.1959 - Dokumentnr: 7431 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statens Havnevesen

Bestemmelse om havnearlegg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:83

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1960 - Dokumentnr: 7630 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:83

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.1960 - Dokumentnr: 9737 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:83

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2015 - Dokumentnr: 239562 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:79
Retten til veg gjelder flomvei.
Bestemmelse om vedlikehold for bnr. 79
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:83
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1916 - Dokumentnr: 900160 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1201 Gnr:10059 Bnr:2
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:158 Bnr:83
HOVEDBRUKET ER UTPARSELLERT

02.07.2019 - Dokumentnr: 759431 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/2453

01.01.2020 - Dokumentnr: 253676 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:83

Megler har ikke innhentet servitutter som gjelder bestemmelser om vei, erklæringer/
avtaler, rettigheter til vann- og kloakkledninger eller registrering av grunnen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest den 9.12.1964 for oppføring av et 6 etasjers fabrikkbygg i
armert betong.

Det er utstedt ferdigattest den 20.03.2019 for anlegning av strandpromenade.

Styret har informert om at det per i dag ikke foreligger ferdigattest for eiendommen.
Dette skyldes forhold knyttet til utearealet i 4. etasje. Videre er det opplyst at BOB nylig
har bevilget midler for å få ferdigstilt og utbedret dette forholdet.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse (for hele tiltaket) for nybygg bolig den
17.01.2022.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig, forretning, kontor

Følger reguleringsplan ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD (plan-ID 17150003). Planen er en mindre reguleringsendring og regulerer eiendommen til bolig, forretning, kontor.. 03.03.2016

Følger KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. Hele eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål i byfortettingssone med områdenavn BY2.

Det pågår planarbeid i nærheten av eiendommen. Dette inkluderer Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000), områderegulering for Dokken Sør (plan-ID 71460000), og en detaljregulering for Damsgårdsveien (plan-ID 71830000).

Det er godkjente tiltak i nærheten av eiendommen. På eiendom 158/75 er det gitt igangsettingstillatelse for tilbygg på et boligbygg. På eiendom 158/882 er det gitt rammetillatelse for et stort frittliggende boligbygg.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i kommuneplanen. Dette gjelder faresone H390_2 for luftkvalitet (gul sone), sikringssone H130_1 for forurenset sjøbunn, og støysoner for veitrafikk, H220_3 (gul sone) og H210_3 (rød sone).

Damsgård har vært et område for utvikling og utbygging de siste 10 årene. Tomter og omkringliggende bygg må påregnes å kunne få omdefinerte formål i fremtiden uten at dette er avklart i dag.

Andre opplysninger:

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

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (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))

113 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 614 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 617 300 (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 113 600

Betalingsbetingelser

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.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 35 000,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Grunnpakke: 14 000,-
Markedspakke: 17 000,-
Oppgjørshonorar: 7 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Ola M. Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

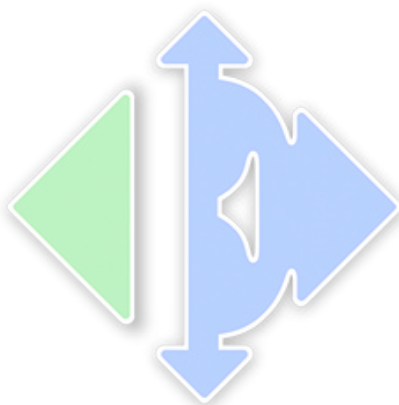
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

22.10.2025

Vedlegg

Leilighet
Damsgårdsveien 79
5058 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 17/10/2025

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 siden(e) 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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

Egenerklæringsskjema 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	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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: 83
Hjemmelshaver:	Andreas Ellingsen Berg
Seksjonsnummer:	34
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2019
Tomt:	1 066 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Andreas Ellingsen Berg
Befaringsdato:	15.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov puk, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre, betong- og stålkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie. Taket er ikke besiktiget.

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:

Eventuelle 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: Trond Svanes Jensen

Kontaktperson: Trond Svanes Jensen

Beliggenhet:

Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet i Damsgårdsveien. I samme gaten som boligen ligger det et utvalg av restauranter, frisør, samt flere dagligvarebutikker. I nærområdet finner man også treningssenter, post i butikk, bank, apotek, legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk i Solheimsviken. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass. 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: 923 237 453

Navn/foretaksnavn: SAMEIET CAMPBELLS

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 16.09.2019

Stiftelsesdato: 02.07.2019

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 6m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på 5,1m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder 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 og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

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. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Parkettgulvene ble lagt i 2021/2022.
- Skiftet kjøkkenfronter, benkeplate, oppvaskkum og platetopp i 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 måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasert 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 m²	S-Rom m²
5. Etasje	50	0	0	6	45	5
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	50	5	0	6	45	10
SUM BRA	55					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(3,3m²), bad/vaskerom(4m²), soverom(8,9m²), stue og kjøkken(27,5m²), garderobe/bod(4,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,1m²).

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:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

17/10/2025



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 benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Merknader:**TG 1** 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 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.

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, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknader:**2. 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, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- 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

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 under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 6m².

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist punkteringer på enkelte av rekkverksglassene, for utbedring må glassene skiftes ut.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,19 - 1,20 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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 rørinstallasjoner 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.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det anbefales å etablere ytterligere tilkomst til varmtvannsbereder. Dagens løsning reduserer enkel tilkomst, enkel tilkomst er viktig dersom skader plutselig skulle oppstå.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

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 opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget utført de siste 5 årene. 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 sjekkliste (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 slokkeutstyr 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 i forbindelse med oppdraget.

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

Innvendige rekkverk og håndrekkverk 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 salgsoppgaven, 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**

Det er påvist mindre riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er påvist punkteringer på enkelte av rekkverksglassene, for utbedring må glassene skiftes ut.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,19 - 1,20 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250061	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Natalie Rhian Odland Pinches	Andreas Ellingsen Berg

Gateadresse	
Damsgårdsveien 79	
Poststed	Postnr
BERGEN	5058

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250061

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

Takstmann påpekte noen sprekker i fug i dusj og på vegg på badet, litt hulrom under noen fliser og litt for lav dørstokk. Se taktrapport.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

HTH sendte rørlegger for å reparere rør bak kjøkkenskap på garanti/reklamasjon da HTH hadde skrudd skruer i rør i kjøkkenveggen under installering av kjøkkenet da leiligheten var ny.

Arbeid utført av

HTH kjøkken (usikker på om det var egen ansatt eller innleid firma)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Balansert ventilasjonssystem har vært utbedret/repert på garanti tidligere.

Arbeid utført av

BOV og Brødrene Ulveseth

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av ventilasjonsanlegg i forbindelse med reklamasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke ladeboks selv, men det er system for dette i garasjen. Dersom man leier parkeringsplass kan det kjøpes eller leies ladeboks og koble seg på det allerede eksisterende systemet.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reklamasjon på litt rust på terasserekkevverk for flere år siden.
Arbeid utført av	Brødrene Ulveseth

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

Beskrivelse	Har aldri vært skjeggkre i denne leiligheten, men i 2024 var det funn av skjeggkre i noen leiligheter og utvendige boder. Det ble foretatt sanering for å fjerne dette.
-------------	---

Document reference: 1505250061

Tilleggskommentar

Litt svelling under benkeplate på kjøkken ved oppvaskmaskin da det mangler fuktsperre/fuktlister under kjøkkenbenken ved oppvaskmaskinen. Det er hakk og bruksmerker i parketten. Service/feilsignal på panel for ventilasjonsanlegg. Det er avtalt service i uke 44 der dette vil bli ordnet.

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.

Document reference: 1505250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natalie Rhian Odland Pinches	55e570a1067001ec3a5b0 1f3095684199915a04b	19.10.2025 10:02:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Ellingsen Berg	b05a623fd262aa38e2386 46e4af98fa24c1af34c	19.10.2025 08:43:59 UTC	Signer authenticated by One time code

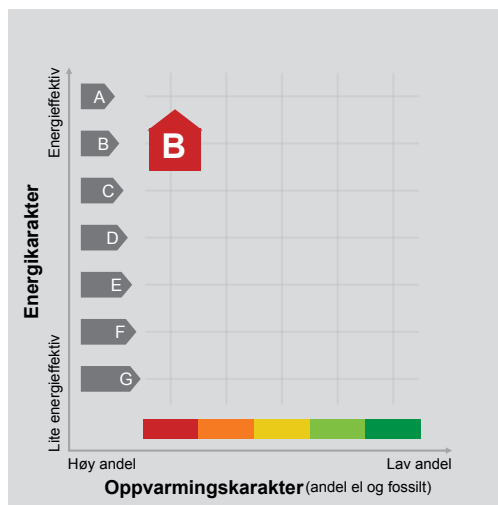
Document reference: 1505250061

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Damsgårdsveien 79
Postnummer	5058
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139212940
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-182436
Dato	21.10.2025



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

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

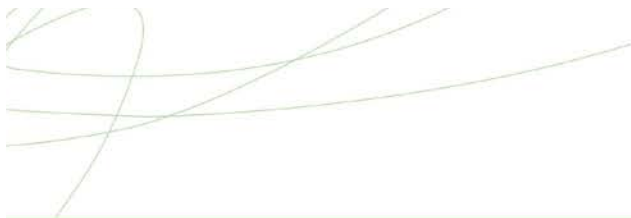
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2019
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 50
Ant. etg. med oppv. BRA: 6
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Innkallelse Generalforsamling 2025 i Sameiet Campbells

Kjære sameiere,

I henhold til vedtektene for Campbells innkalles det herved til generalforsamling. Generalforsamlingen avholdes følgende tid og sted:

Dato: 05. mai 2025

Tid: 18:00

Sted: Djerv Klubblokale (Thormhølen gate 40)

DAGSORDEN

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling.
- Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- Valg av møteleder.
- Valg av referent/protokollfører.
- Valg av protokollunderskrivere.
- Valg av tellekorps.
- Godkjenning av dagsordenen.

2. Rapport fra styret.

Se vedlegg: Styrets Redegjørelse

3. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2024

Se vedlagt Årsregnskap

Styret anbefaler:

Årsforsamlingen godkjenner regnskapet for 2024.

4. Styrehonorar

- Honorar til styremedlemmer og formann i styret for 2025 må vedtas.
- Styrets honorarer har tidligere blitt fastsatt basert på tilgjengelige offentlige statistikker for fjoråret utarbeidet av BOB.

Styret anbefaler:

Tidligere praksis videreføres og styrets honorarer heves til 90.000, -.

5. Valg av styre

- Styret består i dag av tre medlemmer. Styret har et varamedlem.
- Alle av dagens medlemmer er oppe til valg i 2025.

Styret anbefaler:

Antall styremedlemmer holdes inntil videre på tre medlemmer.

6. Vedtektsendringer

6.1. Parkeringsbestemmelse:

- Styret har nå administrert utleie av felles parkeringsplasser i tilnærmet fem år, og har etter hvert bygget seg opp en erfaring med hvordan eksisterende regler i praksis fungerer.
- Styret har undersøkt hvordan andre sameier/borettslag har utformet sine parkeringsbestemmelser.
- Dagens parkeringsbestemmelser har en del uheldige effekter som gjør at styret ønsker å gjøre endringer i dagens bestemmelser.
- Det har kommet inn forslag i fra seksjon om at prioritering i kø skal være basert på tinglysningstidspunktet istedenfor overtakelsestidspunktet registrert hos BOB som kan avvike fra faktisk overtakelsestidspunkt og dermed oppleves som å føre til tilfeldig effekter hva gjelder prioritet i kø.
- Se eget vedlegg: Parkeringsvedtekter.

Styret anbefaler:

Styret anbefaler at årsforsamlingen vedtar ny parkeringsbestemmelse og tar stilling til forslag fra seksjonene.

6.2. Ventilasjonsrens:

- Ventilasjonsrens anbefales gjennomført minimum hvert 5. år.
- Ventilasjonsrens er ikke bare et tiltak for bedre inneklima, men er også et brannteknisk tiltak.
- Styret har i samtaler med driftsansvarlig for forretningsbygg og boligbygg blitt anbefalt at rensing av ventilasjonsanlegg organiseres av styret.
- Styret sitter også igjen med et inntrykk av at det er vanlig at styret i borettslag/sameier organiserer ventilasjonsrensen.
- Årsforsamlingen i 2024 oppfordret styret til å komme tilbake med et forslag på organisering av ventilasjonsrens i 2025.
- I mellomtiden har enkelte seksjoner benyttet seg av tilbud fra leverandør anbefalt av BARO (driftstjenester).

Styret anbefaler:

- Styret organiserer ventilasjonsrens i 2025 for alle seksjoner i sameiet. Styret fakturerer seksjonene for arbeidet (ca. 3000,-).
- Styret organiserer neste ventilasjonsrens over budsjettet.

6.3. Omlegging Sykkelparkering:

- På årsmøtet 2024 fremla styret et forslag om omlegging av sykkelparkeringen.
- Styrets forslag ble ikke vedtatt, men årsforsamlingen ba styret om en revidert plan på neste årsmøte.
- Nåværende sykkelparkering i sykkelboden vil i fremtiden medføre ekstra omkostninger på ca. Kr 10.000;- i året. Sykkelboden har fuktproblemer og er ikke særlig egnet til sykkelparkering.

Styret anbefaler:

- Styret anbefaler fremdeles omlegging av sykkelparkeringen.
- Styret anbefaler at forslag til vedtak utsettes til årsmøtet i 2026.

6.4. BOB Nøkkelen:

- Bob Eiendomstjenester tilbyr en løsning for elektroniske nøkler tilpasset sameier/borettslag.
- Løsningen kan enkelt utvides til egen seksjon dersom dette er ønskelig, men dette er opp til den enkelte seksjon å avgjøre.
- Bytte av inngangsdører gjør at Campbells har mulighet til å bytte til et elektronisk låsesystem.

Styret anbefaler:

Styret utarbeider et konkret forslag til årsforsamlingen 2026 for bytte til elektronisk låsesystem.

7. Forslag fra seksjonene:

7.1. Utvidelse av takterrasse:

Utvidelse av takterrassen i 7 etasje . Forhøre oss med kommune, bob, arkitekter for mulighet for dette og en evt kostnad. Veldig mye areal som ikke er benyttet der.

Styrets kommentar:

Siden innflyttingen har en rekke seksjoner vist interesse for at sameiet undersøker muligheten for å gjøre dette.

7.2. Innkjøp av kajaker/SUP brett:

Gå til innkjøp av felles Kajakker/sup brett (2 stk. av hver) til felles bruk for beboerne . Vi bor tross alt i Damsgårdsundet og det er flere sameier i sundet som har dette tilbudet for beboerne. Liten kostnad, men stor glede. Det er plass for å oppbevare dette helt inne i garasjen og også på sykkelrommet.

Se vedlegg: Forslag oppbevaring kajaker/sup brett

7.3. Montering badstu privat terrasse (B405):

Frittstående badstue på min private terrasse. Badstuen vil plasseres på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere.

Styrets kommentar:

Saken har tidligere blitt fremmet for styret og har da blitt avvist, hovedsakelig fordi enheten ikke har kommet med et konkret forslag og en vurdering av hva som kan regnes som en normal anvendelse av en terrasse i et sameie.

7.4 Utendørs nøkkelskaps:

Den andre saken gjelder forslag om at sameiet investerer i et solid og sikkert nøkkelskap utenfor bygget. Dette kan være til nytte for de som ønsker å drive korttidsutleie av og til, for eksempel gjennom Airbnb.

Styrets kommentar:

Husets forsikring dekker ikke utendørs nøkkelskaps og kan medføre helt eller delvis bortfall av retten til erstatning under forsikringen. Styret er ikke kjent med at noen utendørs nøkkelskaps på markedet er godkjent av forsikringsselskapene.

7.5. Trapperom:

Trappetrinn fra 6. - 7. etg. (takterrasse) i Blokk B. bør bli renset for maling og flekker. Slik jeg ser dette, ble ikke disse flekkene fjernet på trappetrinnene når Blokk B. bygget var under renovering i 2019.

7.6. Nødutgang gateplan:

Fortau foran nødutgang på gateplan har en stor fordypning/vannrenne med alltid mye vann og skitt. Slik jeg ser dette, er det ikke avløp for vannet. Jeg tenker også at dette er ikke forsvarlig å ha foran en port som skal åpnes og fungere som en rømningsvei for seksjonene.

Her bør det settes i gang et tiltak. Jeg vet ikke om det er kommunen som har fortau som sitt ansvarsområde?

Styret anbefaler:

Styret leverer en klage til kommunen.

7.7. Sjøppel-Containere:

Kan det finnes en annen plassering for søppel-konteinere som står ute på gatetun? Jeg har sett at det kommer andre som kaster fra seg diverse i konteinerne, som ikke hører til Campbells. Det blir også kastet mye papir-kartonger som ikke skal i disse konteinerne og det ligger mye søppel bak konteinerne (i buskene). Dette ser ikke bra ut.

Jeg ser at naboen sameiet "Kranen" har sine 6. søppel-konteinere i garasjen og blir satt ut før søppelbilen kommer og tømmer dem.

Man kan flytte eller fjerne det ene sykkelstativet i garasjen og plassere de få syklene fra dette stativet til sykkelrommet. Her er det for tiden 14. ledige plasser for sykler.

Da er det plass for å sette søppel-konteinere inn mot veggen innerst i garasjen når breidsiden av konteinerne går langs veggen. Dybden på konteinerne mot veggen blir ca. 80 cm og bilene har også plass for å rygge ut fra sine parkeringsplasser. Hvis dette er mulig, er det viktig at søppel-konteinere rengjøres med høytrykksspyling innvendig før de settes inn i garasjen. Søppel-konteinere trilles ut dagen før de skal tømmes.

Jeg har forstått det slik at det er kommunen som har gatetunet som sitt ansvarsområde. Er det blitt fremmet noen forslag overfor kommunen for å få satt opp nedgravde avfallscontainere på gatetun?

Styrets kommentar:

Se informasjon om bossug under vedlikehold.

8. Vedlikeholdsplan for det kommende året:

8.1. Reklamasjoner mangler:

Styret har i 2024 gjennomført to store reklamasjoner:

- Delaminering av glassplater i rekkverk på takterrasse og balkonger (seksjoner).
- Brudd tekniske forskrifter: TEK10 Dagslyskravet. Mangelen omfattet alle enheter i A-blokken.

Brudd på dagslyskravet er et alvorlig brudd på tekniske forskrifter og har medført at kommunen ikke har utstedt ferdigstillelsesattest til sameiet. Alle reklamasjoner er nå enten avvist av utbygger eller gjennomført.

Styret forventer at kommunen utsteder ferdigstillelsesattest for tiltaket før sommeren.

8.2. Gjennomførte tiltak:

Større tiltak:

- Delvis utskifting av tak i 7. etasje.
- Utskifting av tak over heisrom i 7. etasje.
- Utbedring merknader brannkontroll 2023
- Generelt vedlikehold heis.
- Tetting av lekkasjer i nødutgang i A-blokken.
- Bytte av dørpumpe inngangsdør til sykkelbod/garasje.
- Reparasjon av inngangsdør i flere omganger.
- Etc.

En generell betraktning er at huset nå har vært i drift i 6 år og at løpende driftskostnader er stigende. Styret forventer utflating av driftskostnader som ikke skyldes generell prisstigning i løpet av neste år.

Ny serviceavtale med BI Elektro som erstatning for tidligere avtale med Monsen, da Monsen mistet sin serviceavdeling og ikke lenger .

8.3. Planlagte tiltak:

Styret fortsetter arbeidet med utskifting av ytterdører i henhold til årsforsamlingens vedtak i 2024.

I tillegg planlegger styret en rekke mindre tiltak:

- Utbedring av skade på tak i garasjen fra lekkasje fra nødutgang i atrium.
- Maling og sparkling av vegg over dør til garasjen i hovedinngangen.

- Forlengelse av overløpsrør trappen nødutgang for å forhindre flere lekkasjer.
- Flytting av nøddlys i atriumet som er plassert under overløpsrør.
- Gjennomføring av reklamasjoner i forbindelse med retting av brudd i dagslyskravet i TEK10.
- Bytte av nye tilfeller av delaminert glass i rekkverket.

Styret opplever at ressursmangelen i håndverkerfagene er påtagelig og at det under tiden krever store ressurser å gjennomføre selv mindre tiltak eller gjennomføre planlagte årskontroller. Styret ønsker derfor å fokusere på et begrenset antall tiltak og å gjennomføre bytting av utvendige dører.

8.4. Langsiktige tiltak og utfordringer:

Terrassene over seksjonene A201 og A202 mangler bekledning og utgjør en mangel som ble påklaget for sent av huset og dermed avvist. Undersiden av balkongene er betongelementer som ikke er slemmet. Turbulens gjør at det til tider henger et vannspeil under terrassegulvene. Billigste løsning er montering av fasadeplater.

I forbindelse med omarbeidingen av takterrassen ble det montert trekkverk på private terrasser. Styret anser rekkverket som en del av fellesarealet og vurderer derfor at det er huset som skal vedlikeholde rekkverkene på samme måte som for alle andre seksjoner i huset. Vedlikeholdskostnader med beising tilsier at rekkverkene av tre blir byttet ut med galvaniserte rekkverk.

Sydvestre hjørne av B-blokken (trappeoppgangen) er ikke kledd med plater. Maling av trappeoppgangen er et dyrt tiltak på grunn av høyden på bygget. Bob har selv anbefalt at sameiet innhenter tilbud på plating av trappeoppgangen da dette over tid vil være en billigere løsning.

Gulvet i den gamle delen av garasjen er ujevnt og holder ikke dagens krav. Holder på mye vann og dagens risten ligger for høyt til å skape avrenning. Styret forventer en forkortet levetid på gulvet i gammel del i garasjen.

8.5. Bossug:

Kommunen har gitt rammetillatelse til utarbeiding av bossuget for Campbells og kranen. Rammeplanen inkluderer at området mellom de to sameiene fornyes. Bossuget plasseres midt på plassen mellom de to husene, jfr. vedlegg L70-08 Havnepromenaden GT-markert plassering bossug. Arbeidet fornye plassen og å montere bussug forventes å være ferdigstilt før utgangen av juni.

9. Annet:

9.1. Fullmakt

Alle sameiere oppfordres til å delta på generalforsamlingen. Dersom du ikke har anledning til å delta, kan du gi fullmakt til en annen sameier ved å sende skriftlig bekreftelse i form av email til styret. Fullmakt skal inneholde informasjon om seksjonsnummeret fullmakten gjelder for og tydelig angi navn og fødselsdato til fullmektigen.

9.2. Stemmeberettigede:

Vennligst merk at det kun er de sameiere som er registrert i sameiets register som har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom flere av eierne til en seksjon møter skal eierne seg imellom bli enige om hvem som skal stemme på vegne av seksjonen.

Med vennlig hilsen,

Trond Svanes Jensen

Formann styret

Sameiet Campbells

Vedlegg:

Årsrapport styret for året 2024

Årsregnskap for regnskapsåret 2024

Styrets forslag til parkeringsvedtekter

Seksjonsforslag til endring av parkeringsvedtekter

Vedlegg rens trappeoppgang og fortau nødutgang

Oppbevaring for kajakk/sup

Årsrapport Campbells 2024

Kjære sameiere,

Vi i styret ønsker å gi dere en kort oppsummering av aktivitetene og hendelsene som fant sted i løpet av det siste året:

Styrets sammensetning:

Styret består ved utgangen av 2024 av følgende personer

- Trond Svanes Jensen, formann styret
- Truls Opheim, representant
- Gøril Espedal, representant
- Arnt Hafsås, vararepresentant

Økonomisk Styring:

Vi har gjennom året opprettholdt en sunn økonomisk drift i sameiet. Årsregnskapet for 2024 viser en relativt stabil utvikling i disponible midler på tross av at styret har gjennomført en større renovasjon av taket i B blokken. Disponible midler ved utgangen av 2024 er i tråd med styrets mål om en forsvarlig økonomisk styring i sameiet. Dette er særlig viktig med tanke på årsmøtets vedtak om å bytte ut utvendige dører og økte driftskostnader som følge av den generelle prisstigningen i samfunnet og at bygget nå har vært i drift i 6 år og behovet for vedlikehold oppleves som tiltakende.

Gitt byggets størrelse, tilstand og planlagte tiltak, vurderer styret dagens nivå på disponible midler som tilfredsstillende.

Vedlikehold og Renovering:

Styret har i løpet av året gjennomført flere tiltak, blant annet:

- Utbedring av branntekniske avvik etter kontroll, inkludert tilkobling av branndører i korridorene i 2. og 3. etasje til brannpanelet.
- Delvis utskifting av taket i 6. etasje, inkludert renovering av taket over heissjakten.
- Tetting av to mindre lekkasjer i nødutgangen fra atriet som hadde ført til fuktproblemer i det sørvestlige hjørnet av garasjen.

Høsten 2024 ble det oppdaget at uvedkommende hadde tatt seg inn i sykkelboden og garasjen ved å demontere dørpumpen mellom hovedinngangen og garasjen/sykkelboden. Styret flyttet dørpumpen til motsatt side, noe som ser ut til å ha redusert forekomsten av uønskede besøk.

Reklamasjon Mangler:

I 2024 har styret fulgt opp reklamasjon knyttet til brudd på dagslyskravet i TEK10. Alle seksjoner i A-blokken var berørt. Med unntak av én seksjon er nå alle ombygginger gjennomført og i samsvar med gjeldende krav. Det gjenstår montering av ett nytt vindu som er bestilt og vil bli montert så snart det er levert. Styret forventer at ferdigattest fra kommunen vil foreligge i løpet av våren.

Serviceavtaler:

Styret arbeider med å innhente tilbud på:

- Serviceavtale for ventilasjonsanlegget
- Årlig tilsyn av taket

Styremøter og Kommunikasjon:

Styret har gjennomført jevnlige møter for å diskutere og beslutte saker av betydning for sameiet. Vi har tatt i bruk digitale løsninger gjennom styreportalen for å lettere kommunisere med seksjonseierne, særlig i saker som direkte angår deres seksjon. Styret har også i år hatt som mål å være mer tilgjengelige og besvare henvendelser raskere.

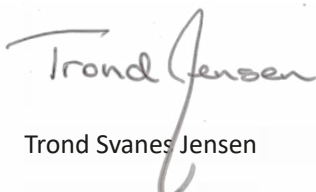
Utfordringer og Løsninger:

Styret har i løpet av året opplevd problemer med lange leveransetider på grunn av bemanningsproblemer leverandører, da mange utenlandske fagarbeidere har reist hjem som en følge av en svakere norsk krone.

Dette har blant annet medført at bytte av utvendige dører enda ikke er gjennomført, og at årskontroller har vært utsatt og tatt lang tid å gjennomføre..

På vegne av styret.

Med vennlig hilsen,



Trond Svanes Jensen

Formann styret

Campbells

**Sameiet Campbells
2024**

Resultatregnskap 2024

Sameiet Campbells

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 160 538	1 072 919	1 158 000	1 396 500
Andre inntekter	3	0	41 494	0	0
Sum inntekter		1 160 538	1 114 413	1 158 000	1 396 500
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	85 000	75 000	80 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	4	11 985	10 575	11 000	12 500
Avskrivninger	6	34 153	34 153	34 000	34 000
Felles strøm og varme		61 669	65 449	59 000	70 000
Andre driftskostnader	7	599 388	582 108	587 000	738 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 950	1 615	5 500	5 500
Vedlikehold	9	310 377	151 099	140 000	663 500
Forretningsførsel		85 581	81 447	83 500	90 000
Revisjonshonorar		11 750	11 000	11 500	12 500
Andre konsulentonorarer		9 875	0	0	0
Kontingent		6 600	6 600	5 000	5 500
Forsikring		116 720	104 212	116 500	127 000
Sum driftskostnader		1 337 048	1 123 258	1 133 000	1 849 000
Driftsresultat		-176 511	-8 846	25 000	-452 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		40 575	34 339	0	0
Andre renteinntekter		351	167	0	0
Sum finansinntekter		40 927	34 506	0	0
Resultat av finansposter		40 927	34 506	0	0
Resultat		-135 584	25 661	25 000	-452 500
Til/fra annen EK		-135 584	25 661	0	0
Sum disponeringer		-135 584	25 661	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Campbells
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	40 835	74 988
Sum varige driftsmidler		40 835	74 988
Sum anleggsmidler		40 835	74 988
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		211 130	195 746
Andre fordringer		10 912	0
Sum fordringer		222 042	195 746
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 006 486	1 142 696
Sum bankinnsk. og kontanter		1 006 486	1 142 696
Sum omløpsmidler		1 228 528	1 338 443
SUM EIENDELER		1 269 363	1 413 431

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Campbells
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 001 155	1 136 739
Sum opptjent egenkapital	1 001 155	1 136 739
SUM EGENKAPITAL	1 001 155	1 136 739
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	10 912	6 156
Leverandørgjeld	166 016	178 373
Skyldige off. myndigheter	11 280	10 575
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	80 000	75 000
Annen kortsiktig gjeld	0	6 588
Sum kortsiktig gjeld	268 208	276 692
SUM GJELD	268 208	276 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 269 363	1 413 431

Bergen,
Styret for Sameiet Campbells

Trond Jensen
Styrets leder

Truls Erik Opheim
Styremedlem

Gøril Espedal
Styremedlem

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader bolig og næring	265 320	244 284	265 000	324 500
3801	Andel driftskostnader Boligseksjon	487 608	449 244	486 000	595 500
3804	Utleie garasjeplasser	149 100	136 800	151 000	195 000
3816	TV/Internett	246 984	232 224	247 000	271 500
3825	Leieinntekter EI-bil	11 526	10 367	9 000	10 000
Sum felleskostnader		1 160 538	1 072 919	1 158 000	1 396 500

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3857	Erstatning/Refusjon	0	36 300	0	0
3885	Andre inntekter	0	5 194	0	0
Sum andre inntekter		0	41 494	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	80 000	75 000	80 000	90 000
5331	Avsetning styrehonorar	5 000	0	0	0
Sum styrehonorar		85 000	75 000	80 000	90 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Utemøbler - Vestre AS	Utemøbler - Bohus
Anskaffelseskost pr.01.01	141 075	29 691
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	141 075	29 691
Årets av- og nedskr. pr.31.12	28 215	5 938
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	108 158	21 773
Bokført verdi pr.31.12	32 917	7 918
Anskaffelsesår	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Møtekostnader	102	2 602	3 000	3 000
6326 Snømåking og brøyting	27 894	44 863	28 000	29 000
6336 HMS	14 000	15 167	14 000	14 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	13 616	10 000	10 500
6360 Renhold og matteleie	60 249	51 498	65 000	72 000
6370 Garasjer	12 500	6 888	7 000	13 000
6372 Heis	35 044	32 609	26 000	35 000
6374 Ventilasjon	26 479	24 996	25 000	27 500
6375 TV/Internett	256 005	233 231	247 000	271 500
6376 Vaktmestertjenester	122 108	96 121	100 000	132 000
6377 Vakthold	25 539	4 176	5 000	8 500
6391 Diverse serviceavtaler	16 535	45 653	45 000	110 000
6630 Egenandel ved skade	0	10 000	10 000	10 500
6900 Telefonutgifter	1 024	552	0	0
6940 Porto	0	138	0	0
7740 Øreavrundning	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	1 910	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	0	2 000	2 000
Sum driftskostnader	599 388	582 108	587 000	738 500

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	477	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	0	3 000	3 000
6510 Verktøy og redskap	0	0	1 000	1 000
6553 Abonnement og lisenser	3 473	1 615	1 500	1 500
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	3 950	1 615	5 500	5 500

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	34 901	101 074	100 000	621 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	0	2 413	10 000	10 500
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	51 636	4 078	5 000	5 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	13 200	30 020	20 000	14 500
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	5 000	5 000
6606 Vedlikehold heis	9 161	0	0	0
6615 Vedlikehold låssystemer	19 538	10 389	0	0
6616 Vedlikehold tak	181 941	0	0	7 500
6634 Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	0	3 125	0	0
Sum vedlikehold	310 377	151 099	140 000	663 500

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 061 751	1 001 937
Periodens resultat	-135 584	25 661
Årets avskrivninger	34 153	34 153
Endring i disponible midler	-101 431	59 814
Disponible midler 31.12.	960 320	1 061 751

12-Årsoppgjør 2024

Date _____

2025-04-22

Name

Date _____

2025-04-24

Identification

 bankID™ Opheim, Truls Erik

 bankID™ Jensen, Trond Svanes

Date

2025-04-24

Identification

 bankID™ Espedal, Gøril



Til årsmøtet i Sameiet Campbells

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-25 07:12:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8DU5C-Z51V2-8S29T-SO00U-JGBHV-PRN9Y

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Vedlegg:

Styrets Forslag til Parkeringsvedtekter

Parkeringsregler for Sameiet Campbells

Gjeldende fra 01.06.25

Henvendelser sendes til styret.campbells@gmail.com

- Sameiet Campbells har 17 parkeringsplasser, hvorav 2 er privateid, 3 tilhører næringslokaler og 12 leies ut til seksjonseiere eller leietakere av en seksjon i sameiet.
- Tildeling av parkeringsplass til leie gjøres etter søknad til styrets e-post. Første prioritet er overtakelsesdato (for seksjonseiere) / kontraktsdato (for leietakere av en seksjon). Andre prioritet er søketidspunkt. Det tildeles kun én parkeringsplass per seksjon.
- Ved søknad om leie av parkeringsplass skal leietaker melde inn navn, overtakelsesdato (for seksjonseiere) / kontraktsdato (for leietakere av en seksjon), telefonnummer, seksjonsnummer og registreringsnummer.
- Parkeringsplasser følger ikke den enkelte leilighet. Selges eller leies en leilighet ut, frigjøres parkeringsplassen. Parkeringsplassen tildeles da andre i henhold til reglene.
- Sameiets parkeringsplasser kan ikke kjøpes, selges eller leies ut til andre. Fremleie er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt å oppbevare bil på tildelt parkeringsplass, ikke andre eiendeler.
- Den som leier parkeringsplass, er pliktig å si opp plassen sin dersom denne ikke er i bruk eller ved flytting.
- Bil som står parkert på parkeringsplass som er tildelt en annen seksjonseier kan bli borttauert for eiers regning og risiko.
- Ved vedlikehold i garasjen forbeholder styret seg retten til å pålegge bileier å flytte

bilen for at vedlikehold kan utføres best og enklest mulig innenfor et visst tidsrom. Info om dette vil komme fortløpende. Hvis ikke dette blir gjort kan det påløpe ekstraomkostninger for leietaker.

- For å disponere parkeringsplass må det betales leie som fastsettes av styret. ·

Se egne vedlegg for informasjon om lading av elbil.

- **Brudd på reglene medfører oppsigelse av parkeringsplass i inneværende betalt måned.**

- **Ved spesielle forhold kan styret dispensere fra parkeringsreglene. Det skal da legges frem en rimelig begrunnelse for avviket og søknad må begrunnes.** ·

- *Styret synes det er veldig fint å se at de som leier parkeringsplass låner denne plassen til andre i sameiet når de ikke bruker den selv en kveld eller helg til eksempel. Det mener vi er med på å skape et godt bomiljø, siden vi ikke har nok parkeringsplasser til alle, i tillegg til at vi ikke har gjesteparkering. Styret ønsker å informere om at det til tider kan være arbeidsfolk som skal fikse noe i fellesområder i sameiet, som låner en tilfeldig ledig plass i garasjen. Styret forsøker alltid at arbeidsfolk etterlater telefonnummer, slik at de kan kontaktes dersom du kommer hjem og plassen din er tatt. Dette er for å spare sameiet for økte utgifter i forbindelse med parkering et annet sted.*

Vedlegg:

Styrets Forslag til Parkeringsvedtekter

Parkeringsregler for Sameiet Campbells

Gjeldende fra 01.06.25

Henvendelser sendes til styret.campbells@gmail.com

- Sameiet Campbells har 17 parkeringsplasser, hvorav 2 er privateid, 3 tilhører næringslokaler og 12 leies ut til seksjonseiere eller leietakere av en seksjon i sameiet.
 - Tildeling av parkeringsplass til leie gjøres etter søknad til styrets e-post. Første prioritet er overtakelsesdato (for seksjonseiere) / kontraktsdato (for leietakere av en seksjon). Andre prioritet er søketidspunkt. Det tildeles kun én parkeringsplass per seksjon.
 - Ved søknad om leie av parkeringsplass skal leietaker melde inn navn, overtakelsesdato (for seksjonseiere) / kontraktsdato (for leietakere av en seksjon), telefonnummer, seksjonsnummer og registreringsnummer.
 - Parkeringsplasser følger ikke den enkelte leilighet. Selges eller leies en leilighet ut, frigjøres parkeringsplassen. Parkeringsplassen tildeles da andre i henhold til reglene.
Styret innstilling: går inn for denne endringen.
- Endringsforslag: Parkeringsplasser følger ikke den enkelte leilighet:**
- Selges en leilighet frigjøres parkeringsplassen.
 - Brukes ikke parkeringsplassen må leietaker av parkeringsplassen si den opp
- Parkeringsplassen tildeles da andre i henhold til reglene.**
- Styrets innstilling: går ikke inn for denne endringen.*

- Sameiets parkeringsplasser kan ikke kjøpes, selges eller leies ut til andre. Fremleie er ikke tillatt.

Styrets innstilling: Går inn for å beholde dette.

Endringsforslag: Ved fremleie er det leietaker av parkeringsplassen som er ansvarlig for å fremleie denne til en annen seksjonseier/leietaker av en seksjon. Det er kun tillatt å fremleie for samme pris eller billigere. Fremleie er tillatt så lenge parkeringsplassen benyttes av leietaker.

Styrets innstilling: Går ikke inn for denne endringen.

- Det er kun tillatt å oppbevare bil på tildelt parkeringsplass, ikke andre eiendeler.
- Den som leier parkeringsplass, er pliktig å si opp plassen sin dersom denne ikke er i bruk eller ved flytting.
- Bil som står parkert på parkeringsplass som er tildelt en annen seksjonseier kan bli borttauet for eiers regning og risiko.
- Ved vedlikehold i garasjen forbeholder styret seg retten til å pålegge bileier å flytte bilen for at vedlikehold kan utføres best og enklest mulig innenfor et visst tidsrom. Info om dette vil komme fortløpende. Hvis ikke dette blir gjort kan det påløpe ekstraomkostninger for leietaker.
- For å disponere parkeringsplass må det betales leie som fastsettes av styret. ·

Se egne vedlegg for informasjon om lading av elbil.

- **Brudd på reglene medfører oppsigelse av parkeringsplass i inneværende betalt måned.**

- **Ved spesielle forhold kan styret dispensere fra parkeringsreglene. Det skal da legges frem en rimelig begrunnelse for avviket og søknad må begrunnes.** ·

Ordningen evalueres ved neste årsmøte. Endringene vil kunne ha effekt på prioriteringen på ventelisten. Endringer vil også kunne påvirke de som allerede leier en parkeringsplass.

- *Styret synes det er veldig fint å se at de som leier parkeringsplass låner denne plassen til andre i sameiet når de ikke bruker den selv en kveld eller helg til eksempel. Det*

mener vi er med på å skape et godt bomiljø, siden vi ikke har nok parkeringsplasser til alle, i tillegg til at vi ikke har gjesteparkering. Styret ønsker å informere om at det til tider kan være arbeidsfolk som skal fikse noe i fellesområder i sameiet, som låner en tilfeldig ledig plass i garasjen. Styret forsøker alltid at arbeidsfolk etterlater telefonnummer, slik at de kan kontaktes dersom du kommer hjem og plassen din er tatt. Dette er for å spare sameiet for økte utgifter i forbindelse med parkering et annet sted.

Informasjon til vedlegget:

Informasjon ref endringsforslag fra beboer:

Det fremgår av vedlegg til sak 6.1 på årsmøtet som ble avholdt 24. april 2024 at Parkeringsregler for Sameiet Campbells som ble gjort gjeldende fra og med 1.5.2024 skal evalueres etter ett år. I praksis betyr det at vedtektene skal evalueres på årsmøtet 5.5. 2025. Vedtektsendringen som ble gjort i 2024 sikrer at parkeringsplassene i størst mulig grad blir benyttet til parkering så lenge det er stor nok etterspørsel fra seksjonseiere om å disponere parkeringsplass.

Slik vedtektene er formulert i dag så er det ikke tydelig at de gjelder nye leieforhold. Siden vedtektesendringer i et sameie ikke kan ha tilbakevirkende kraft må dette tydeliggjøres. Det er heller ikke rimelig at de som inngår en avtale om utleie av leilighet må avslutte fremleie av parkeringsplassen etter et år. Dette vil i mange tilfeller frata seksjonseier mulighet til å leie ut leilighet med parkeringsplass. Det er ingen grunn til at det skal gjelde andre regler seksjonseiere som leier ut så lenge utleier og leietakere ellers følger sameiets vedteker og utviser god skikk i et sameie.

Dersom man blir tildelt en parkeringsplass så må man kunne fremleie den så lenge den benyttes. Det er ikke hensiktsmessig at man skal kunne bli tildelt en parkeringsplass midt i et leieforhold, for deretter å miste den etter ett år.

For å sikre forutsigbarhet og rimelighet for de som disponerer parkeringsplasser forslås endringene som er spesifisert under.

Endres fra:

Parkeringsplasser følger ikke den enkelte leilighet. Leies en leilighet ut i mer enn 1 år, eller selges, frigjøres parkeringsplassen. Parkeringsplassen tildeles da andre i henhold til reglene.

Og:

Den som leier parkeringsplass, er pliktig til å si opp plassen sin dersom denne ikke er i bruk eller ved flytting.

Endres til:

Parkeringsplasser følger ikke den enkelte leilighet:

- Selges en leilighet frigjøres parkeringsplassen.
 - Brukes ikke parkeringsplassen må leietaker av parkeringsplassen si den opp
- Parkeringsplassen tildeles da andre i henhold til reglene.

Endres fra:

Ved fremleie er det leietaker av parkeringsplassen som er ansvarlig for å fremleie denne

til en annen seksjonseier/leietaker av en seksjon. Det er kun tillatt å fremleie for samme pris eller billigere. Fremleie er tillatt i maksimalt 1 år sammenhengende ved utleie av seksjonen.

Endres til:

Ved fremleie er det leietaker av parkeringsplassen som er ansvarlig for å fremleie denne til en annen seksjonseier/leietaker av en seksjon. Det er kun tillatt å fremleie for samme pris eller billigere. Fremleie er tillatt så lenge parkeringsplassen benyttes av leietaker.

Informasjon fra styret:

- 1. Prioritet til beboere: Vedtektene bør endres for å spesifisere at parkeringsplasser primært skal tildeles beboere i sameiet. Det betyr at seksjonseiere som faktisk bor i leiligheten, eller deres leietakere (fra tidspunkt når leieboer har flyttet inn), skal ha første prioritet til parkeringsplassene. Det skal derfor ikke følge leiligheten, men beboere. Slik at noen ikke kan leie ut leiligheten med parkeringsplass.*

Vedlegg:

Oppbevaring Kajak/SUP

15:59



Hekta På Tur





G-Max Opplagsstativ 2 kajakker

[Besøk >](#)

5 ★★★★★ · 1 999,00 kr* · **På lager** ·

Merke: G-Max Opplagsstativ 2 kajakker

Med G-Max opplagsstativ får du den ideelle... [Mer v](#)

* Sjekk oppdatert informasjon om pris og tilgjengelighet på nettstedet. Bilder kan være beskyttet av opphavsrett. [Finn ut mer](#)

 Del

 Lagre

OPPLAGSSTATIV FOR 2 KAJAKKER
KAN BRUKES BÅDE UTEN- OG INNENDØRS



KUN 1499,-

#10 RYDD I GARASJEN



 Hekta På Tur
Rydd i garasjen | Stort u...

 Q kajak oppbevaring

16:00

Maritim



Railblaza Veggfeste for SUP & Kajakk

Besøk >

599,00 kr* · På lager · Merke: Railblaza

The Starport Wall Sling vil frigjøre plass i din... Mer v

* Sjekk oppdatert informasjon om pris og tilgjengelighet på nettstedet Bilder kan være beskyttet av opphavsrett. Finn ut mer

Del

Lagre



sup brett oppbevaring vegg

75

15:59

vidaXL



vidaXL Doble oppbevaringsstroppe for kajak...

Besøk >

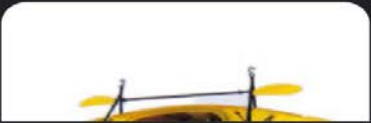
769,00 kr* · På lager · Merke: vidaXL

De doble oppbevaringsstroppene for kajak er ... Mer v

* Sjekk oppdatert informasjon om pris og tilgjengelighet på nettstedet Bilder kan være beskyttet av opphavsrett. Finn ut mer

Del

Lagre



Q kajak oppbevaring

76



NRS Kajakk og SUP oppheng

599,00 kr* · På lager · Merke: XXL

NRS-oppheng for kajakk og SUP-brett. Sterke... Mer ▾

* Sjekk oppdatert informasjon om pris og tilgjengelighet på nettstedet Bilder kan være beskyttet av opphavsrett. Finn ut mer

Del

Lagre

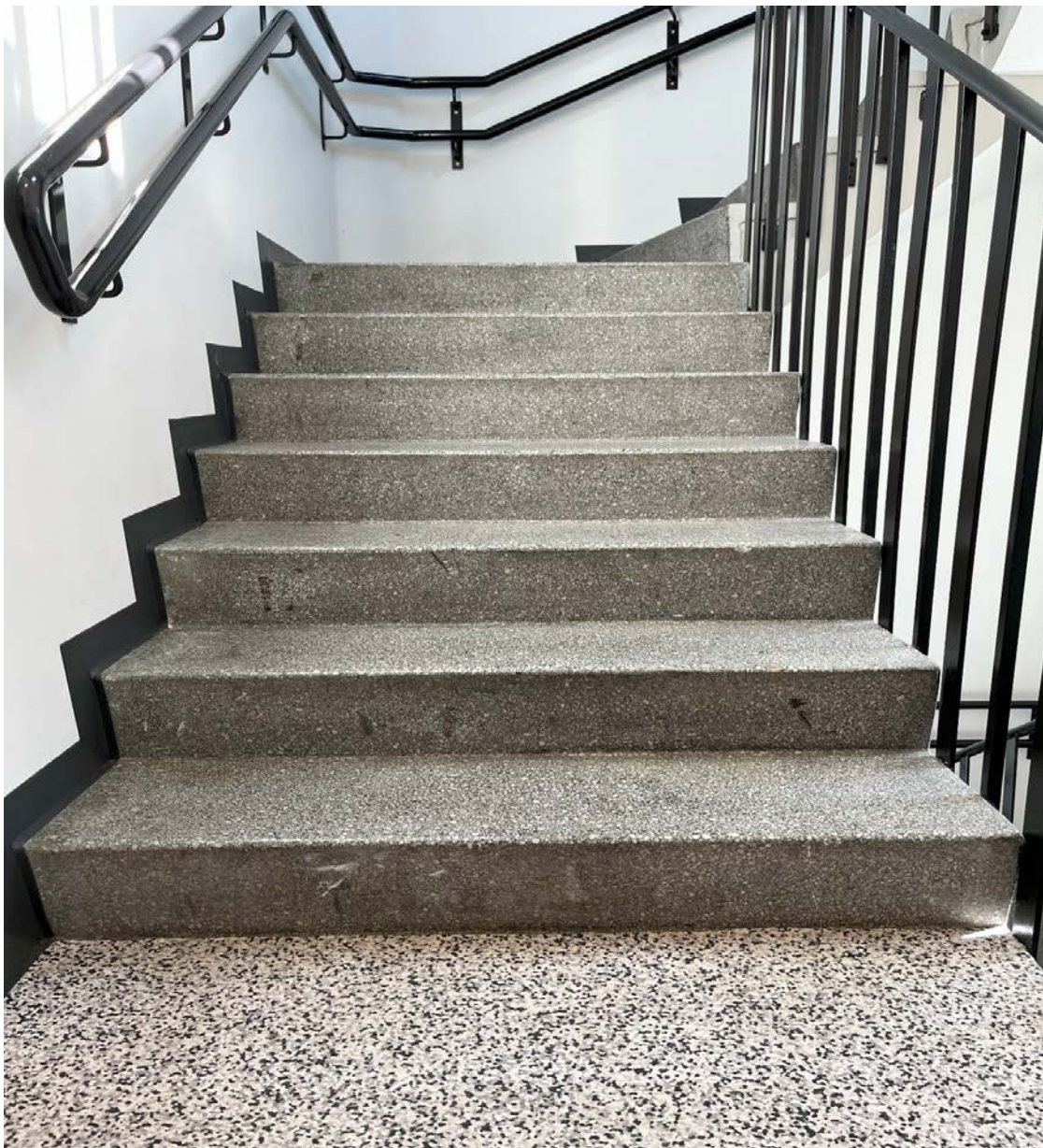
kajakk oppbevaring tak

<

>

Vedlegg:

Dokumentasjon Trapp og Nødutgang





Referat fra årsmøte 05.05.25

Sameiet Campbells

Dagsorden

1. Konstituering
Godkjent innkalling
2. Antall fremmøtte
11 stk + 1 fullmakt
3. Valg av møteleder
Trond S. Jensen
4. Valg av referent
Gøril Espedal
5. Valg av protokollunderskrivere
Truls E. Opheim og Trond S. Jensen
6. Valg av tellekorps
Truls E. Opheim
7. Godkjenning av dagsordenen
Godkjent

Rapport fra styret

Gjennomgang av årsrapport (eget vedlegg i innkalling).

Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap for 2024

Informasjon om budsjett og regnskap 2024-2025 (eget vedlegg i innkalling). Godkjent.

Styrehonorar

Vedtatt.

Valg av styre

Styret består og er godkjent.

Vedtektsendringer

Ventilasjonsrens: Felles ventilasjonsrens i 2025 for de som ikke har utført (gjelder ikke de som har utført) og hvert 5. år fra nå.

Alle stemmer for.

Vedtatt.

Omlægging sykkelparkering

Forslag: Styret anbefaler fremdeles omlægging av sykkelparkeringen. Vedtak utsettes til årsmøtet 2026.

Alle stemmer for.

Vedtatt.

BOB-nøkkelen

Forslag: Styret utarbeider et konkret forslag til årsforsamlingen 2026 for bytte til elektronisk låsesystem.

11 stemmer for. En blank.

Vedtatt.

Forslag fra seksjonene

Utvidelse av takterrasse: Styret kan undersøke om det er mulig å få til i det hele tatt, og deretter utføre befaring og innhente tilbud.

Alle stemmer for.

Vedtatt.

Innkjøp av kajaker/SUP-brett

Spørsmål om vedlikehold. Mulighet for å leie av profesjonelle i nærheten av sameiet.

Vedkommende som har innsendt forslaget kan komme med forslag til hvordan det skal løses i praksis.

For innkjøp: 1 stk

Stemmer blankt: 1 stk

Imot innkjøp: 10 stk

Vedtatt at det ikke går til innkjøp av kajaker/SUP-brett.

Montering badstu privat terrasse (B405)

Må søkes om og dokumentere vekt/belastning som kan være en utfordring, elektrisk, brannspesialist. Kan være utfordring med varme i forhold til kledning, ventilasjon etc.

Ordensreglement sier normal bruk av balkong/terrasse (grill, sofa, planter, etc.).

Utsikten til naboen kan være utfordrende.

Saken trekkes av innsender.

Utendørs nøkkelboks

Forsikring dekker ikke erstatning hvis noe skjer.

Saken trekkes av innsender.

Trapperom

Hvis vi skal se på flekker i trappen, må vi se på hele trappen. Forslag om å ignorere forslag til vi pusser hele trappen en gang.

Stemmer mot forslaget: 12 stk

Vedtatt.

Nødutgang gateplan

Styret leverer inn klage til kommunen.

Stemmer for: 12 stk

Vedtatt.

Søppel-containerer

Stemmer mot: 12 stk

Vedtatt.

Vedlikeholdsplan for det kommende året

Informasjon.

Gjennomførte tiltak

Informasjon.

Planlagte tiltak

Informasjon.

Langsiktige tiltak og utfordringer

Informasjon. Forslag om å ha en plan, prioritering av tiltak. Kritiske tiltak må selvfølgelig utføres hvis det oppstår noe.

Bossug

Informasjon.

Annet:

En seksjon tar opp utfordringer med vannet. Hovedventil i skapene har blitt fjernet i noen leiligheter fordi de sluttet å virke. Flere har utfordringer. Denne hovedventilen er beskyttelse mot skolding. Utfordringen er at det kommer varmtvann i kaldt vann. Avventer rapport fra Vestrheim, som er purret på.

Parkeringsplasser

Første punkt er til informasjon

Andre punkt stemmer for: 12 stk.

Tredje punkt stemmer for: 12 stk.

Fjerde punkt: Tekst i rød skrift (forslag fra seksjonseier) trekkes. Stemmer for: 12 stk.

Femte punkt: 12 stk stemmer for styrets innstilling.

Resten av parkeringsvedtektene stemmer for: 12 stk.

Endringer og parkeringsregler er vedtatt.

Se gjeldende parkeringsregler fra 01.06.25 i eget vedlegg.

ReferatGeneralf...

Name
Jensen, Trond Svanes

Date
2025-06-04

Identification

 **bankID** Jensen, Trond Svanes

Name
Opheim, Truls Erik

Date
2025-06-03

Identification

 **bankID** Opheim, Truls Erik

Name
Espedal, Gøril

Date
2025-06-03

Identification

 **bankID** Espedal, Gøril



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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Campbells,
org. nr. organisasjonsnummer

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet xx.xx.2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Campbells. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 41 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 158, bnr. 83 i Bergen kommune.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

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

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

2-2 Forkjøpsrett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådgivning over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

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 seksjon 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.

Tilbud etter løysl § 10 eller varsel etter løysl § 12 annet ledd utløser forkjøpsretten. Varsel om at det er inngått bindende avtale om overdragelse av seksjon plikter overdrageren å melde skriftlig 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 01.04.2044 jf løysl § 6 første ledd.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

(6) Rom beliggende i 1.etg er avsatt til sykkelparkering men benyttes midlertidig til bossrom inntil annet renovasjonsalternativ er tilgjengelig. Sykkelparkering løses i mellomtiden andre steder. Når annet renovasjonsalternativ er kommet på plass skal rommet omgjøres til sykkelparkering. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra BOB BBL.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-3 Takterrasser

Næringsseksjonene, seksjon 1,2 og 3, har ikke tilgang til byggets takterrasser.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets parkeringsanlegg inneholder 14 parkeringsplasser, hvorav 2 parkeringsplasser tilhører seksjonene 10 og 11. Styret fordeler de resterende parkeringsplassene i henhold til ansiennitet i sameiet. Ansienniteten regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget, BOB BBL, foran. Står fortsatt seksjonseiere likt avgjøres det ved loddtrekning. Styret fastsetter bruksregler for de 12 parkeringsplassene beliggende på fellesarealet, herunder også fastsettelse av eventuell leiepris.

Det er ikke anledning for seksjonseier eller styret å fremleie parkeringsplassen, annet sammen med utleie av seksjonen. Dette gjelder også for TS10 og TS11.

4-5 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.

4-6 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 veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- 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 utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denneplikten 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.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(2) Næringsseksjonene, seksjonene 1,2 og 3, skal kun dekke følgende felleskostnader:

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel,

men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Parkeringsregler for Sameiet Campbells

Gjeldende fra 01.06.25

Henveler sender til styret.campbells@gmail.com

- Sameiet Campbells har 17 parkeringsplasser, hvorav 2 er privateid, 3 tilhører næringslokaler og 12 leies ut til seksjonseiere eller leietakere av en seksjon i sameiet.
- Tildeling av parkeringsplass til leie gjøres etter søknad til styrets e-post. Første prioritet er overtakelsesdato (for seksjonseiere) / kontraktsdato (for leietakere av en seksjon). Andre prioritet er søketidspunkt. Det tildeles kun én parkeringsplass per seksjon.
- Ved søknad om leie av parkeringsplass skal leietaker melde inn navn, overtakelsesdato (for seksjonseiere) / kontraktsdato (for leietakere av en seksjon), telefonnummer, seksjonsnummer og registreringsnummer.
- Parkeringsplasser følger ikke den enkelte leilighet. Selges eller leies en leilighet ut, frigjøres parkeringsplassen. Parkeringsplassen tildeles da andre i henhold til reglene.
- Sameiets parkeringsplasser kan ikke kjøpes, selges eller leies ut til andre. Fremleie er ikke tillatt.
- Det er kun tillatt å oppbevare bil på tildelt parkeringsplass, ikke andre eiendeler.
- Den som leier parkeringsplass, er pliktig å si opp plassen sin dersom denne ikke er i bruk eller ved flytting.
- Bil som står parkert på parkeringsplass som er tildelt en annen seksjonseier kan bli borttauert for eiers regning og risiko.
- Ved vedlikehold i garasjen forbeholder styret seg retten til å pålegge bileier å flytte bilen for at vedlikehold kan utføres best og enklest mulig innenfor et visst tidsrom. Info om dette vil komme fortløpende. Hvis ikke dette blir gjort kan det påløpe ekstraomkostninger for leietaker.
- For å disponere parkeringsplass må det betales leie som fastsettes av styret. · Se egne vedlegg for informasjon om lading av elbil.

- **Brudd på reglene medfører oppsigelse av parkeringsplass i inneværende betalt måned.**
- **Ved spesielle forhold kan styret dispensere fra parkeringsreglene. Det skal da legges frem en rimelig begrunnelse for avviket og søknad må begrunnes.** ·
- *Styret syns det er veldig fint å se at de som leier parkeringsplass låner denne plassen til andre i sameiet når de ikke bruker den selv en kveld eller helg til eksempel. Det mener vi er med på å skape et godt bomiljø, siden vi ikke har nok parkeringsplasser til alle, i tillegg til at vi ikke har gjesteparkering. Styret ønsker å informere om at det til tider kan være arbeidsfolk som skal fikse noe i fellesområder i sameiet, som låner en tilfeldig ledig plass i garasjen. Styret forsøker alltid at arbeidsfolk etterlater telefonnummer, slik at de kan kontaktes dersom du kommer hjem og plassen din er tatt. Dette er for å spare sameiet for økte utgifter i forbindelse med parkering et annet sted.*

Boligselskapets navn	817	Sameiet Campbells
Budsjett år	2025	

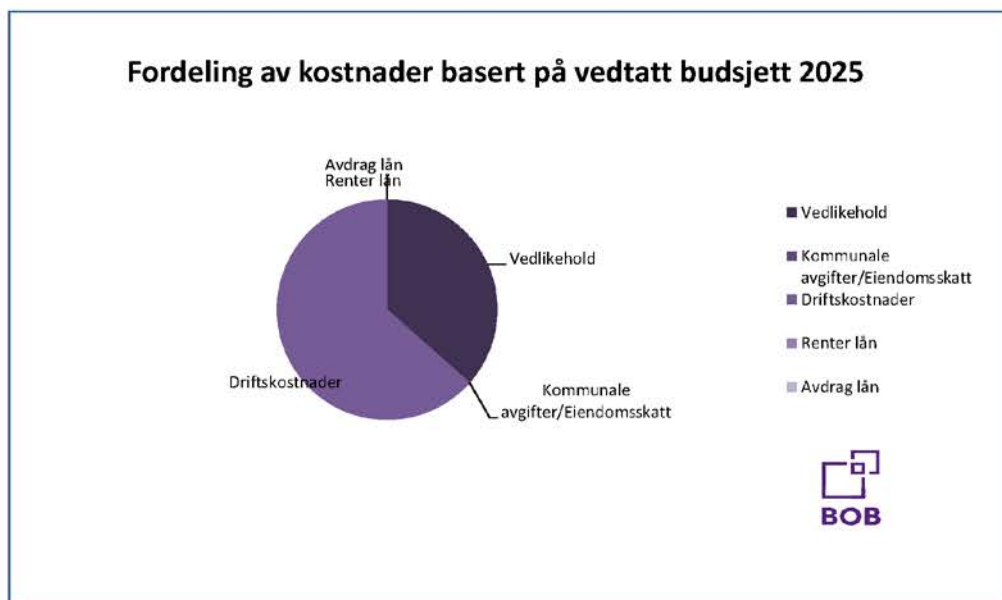
Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	663 500	48 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	0	0 %
Driftskostnader	1 151 500	82 %
Renter lån	0	0 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-418 500	-30 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 395 500	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
desember 2024

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/83/0/0
Utløst 14. oktober 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260716707	Grunneiendom	0	Ja	1 066,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17150003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.03.2016	201520509	100,0 %
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.10.2007	200212136	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17150003	1802 - Bolig, forretning, kontor	100,0 %
17150000	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Sikringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpSikringSone	H130_1	Forurensset sjøbunn	42,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	15,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	99,8 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	0,2 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
17330000	111 - Krav om reguleringsplan	99,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
60920001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73	3	201105938
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	3	200810518
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	3	202412318
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3	200816601
4040002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82	3	200713101
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
71830000	35	Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, Reguleringsplan	1	202414077
-	35	Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70	5	202228818

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/75	300321832-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	30.09.2020	202014746
158/882	301232994	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	03.08.2023	202312454

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 14. oktober 2025



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/83/0/0

Adresse: Damsgårdsveien 79



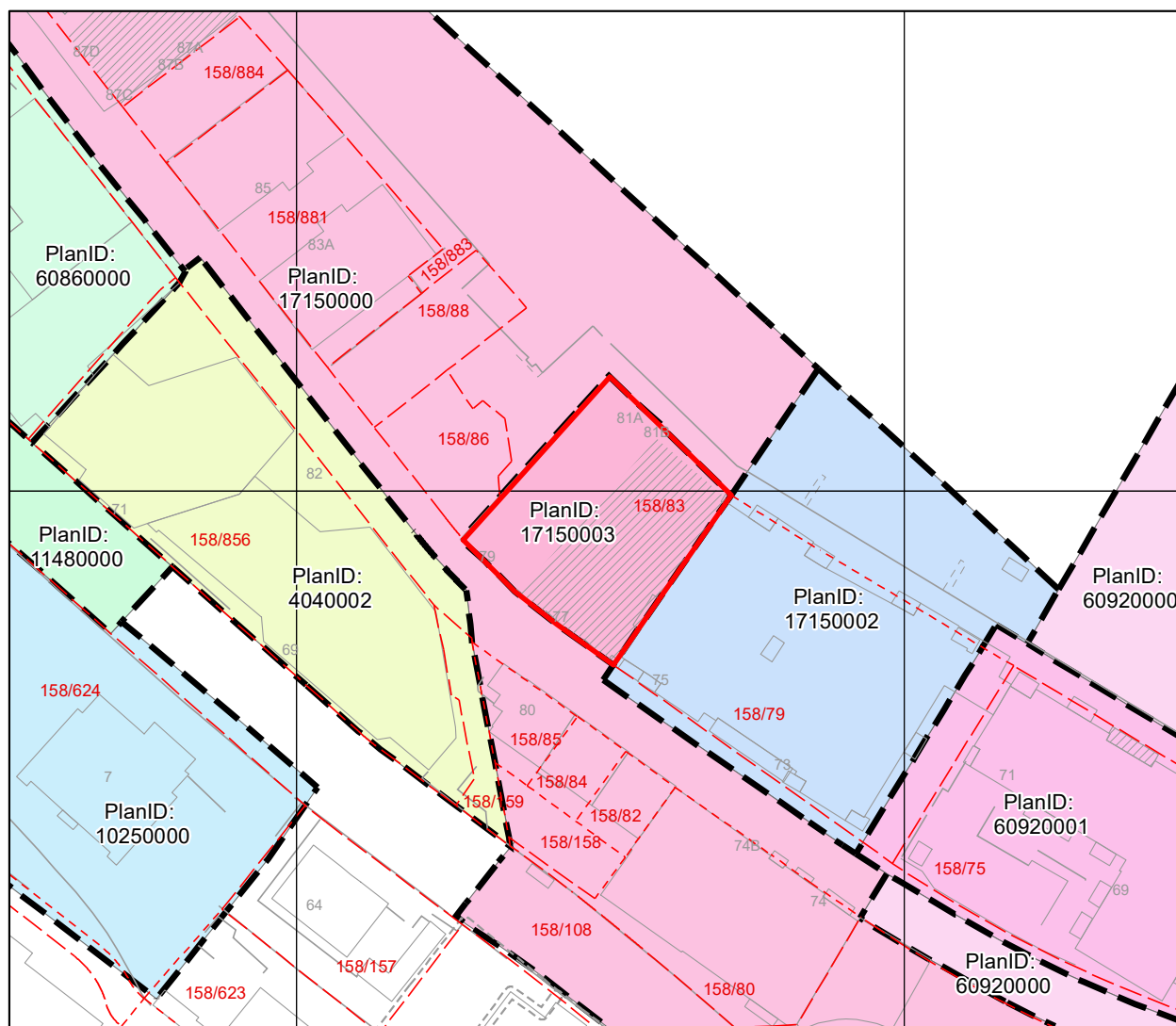
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

17150000, 17150002, 17150003

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

 Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/83/0/0

Dato: 14.10.2025

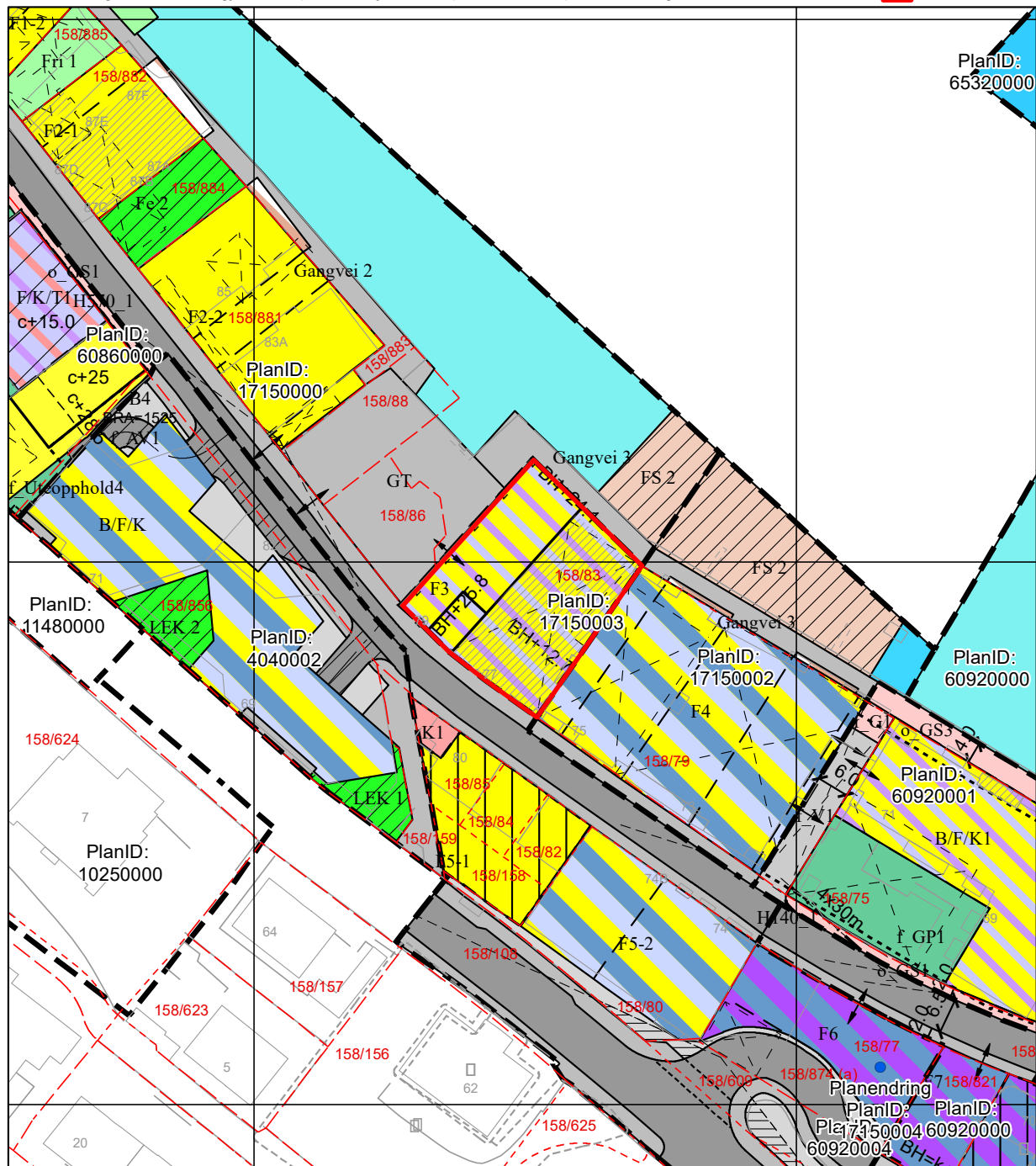
Adresse: Damsgårdsveien 79

BERGEN
KOMMUNE

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

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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1226 - Regulert fotgjengerfelt

↗ ↘ 1227 - Regulert støyskjerm

↗ ↘ 1254 - Tunnel

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

↗ ↘ Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktsone

|| 661 - Bevaring av bygninger

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Angitt hensynsone

↗ ↘ Sikringsone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Gatetun

■ Havneområde i sjø

■ Park

■ Badeområde

■ Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

■ Felles avkjørsel

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles grøntareal

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

■ Bolig / Forretning / Kontor

■ Kontor / Industri

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1620 - Gårdsplass

■ 1690 - Annet uteoppholdsareal

■ 1802 - Bolig, forretning, kontor

■ 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2015 - Gang- sykkelveg

■ 2016 - Gangveg, -areal, gågate

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3050 - Park

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

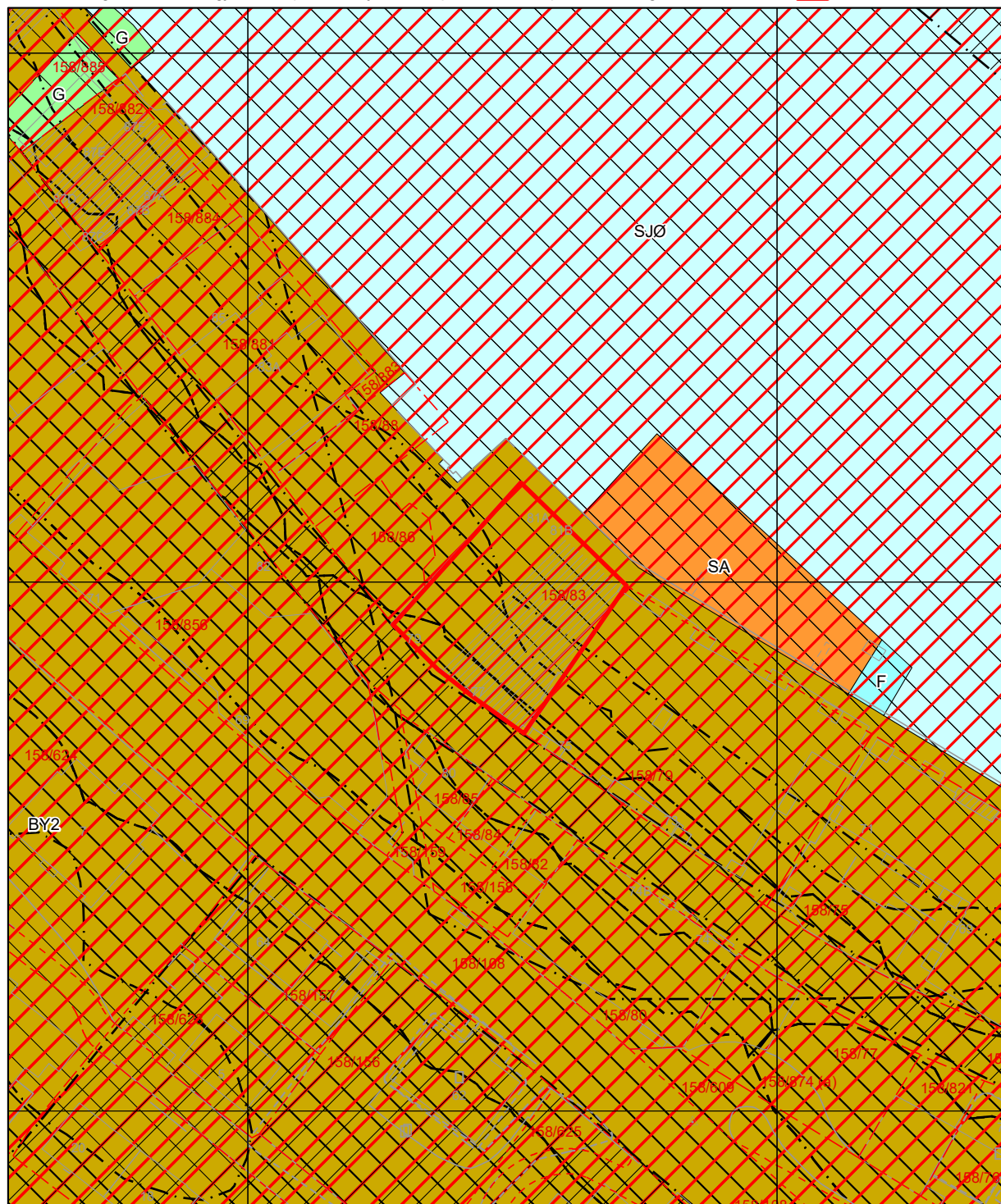
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.10.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/83/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 79



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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



BERGEN
KOMMUNE

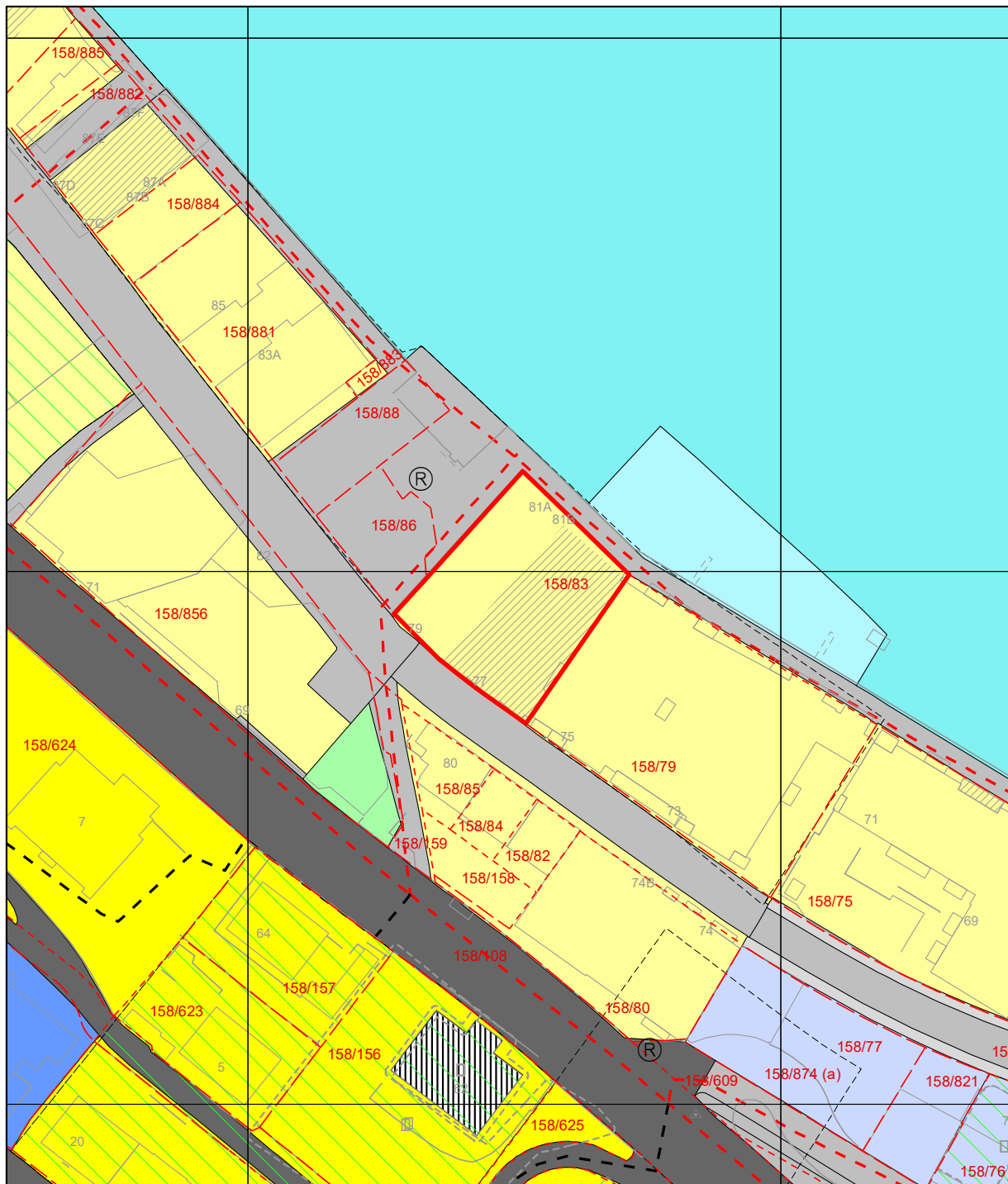
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/83/0/0
Dato: 14.10.2025 Adresse: Damsgårdsveien 79



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Turveg, fremtidig

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Kontor (N)

 Kontor (F)

 Friområde (F)

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

 Småbåthavn (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

 Gang- og sykkelareal (F)

Nabolagsprofil

Damsgårdsveien 79 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdssundet - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lotheveien Linje 13, 20, 85	3 min 0.3 km
Florida Linje 1	14 min 1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	26 min 1.8 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	19 min 1.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	20 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	29 min 2 km
St. Paul gymnas 270 elever	16 min 1.1 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	19 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100



Kvalitet på skolene

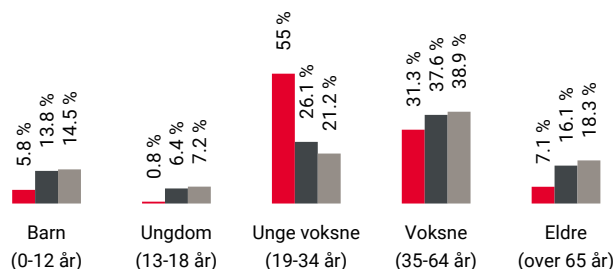
Bra 56/100



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	3 min 0.2 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	9 min 0.7 km
Møhlenpris Oppvekststun barnehage (1-5 ... 11 min 68 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Damsgård Post i butikk	0 km
Kiwi Damsgårdssundet	3 min

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

8 min



Fotball

0.6 km



Vitalitetssenteret, idrettshall

9 min



Aktivitetshall

0.7 km



EVO Damsgårdssundet

0 km

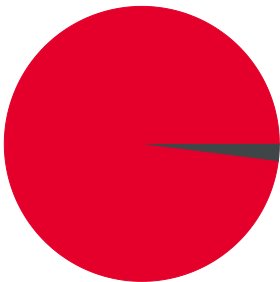


Feel24 Lien (høst 2024)

7 min



Boligmasse



98% blokk

2% annet

«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bergen Storsenter

25 min

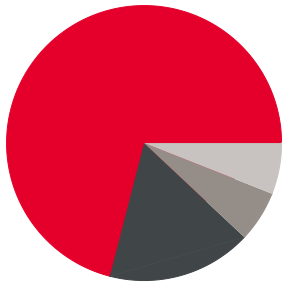


Vitusapotek Bien Bergen

13 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



71% i barnehagealder

17% 6-12 år

6% 13-15 år

6% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

59%

Gyldenpris/Damsgårdssundet

Bergen

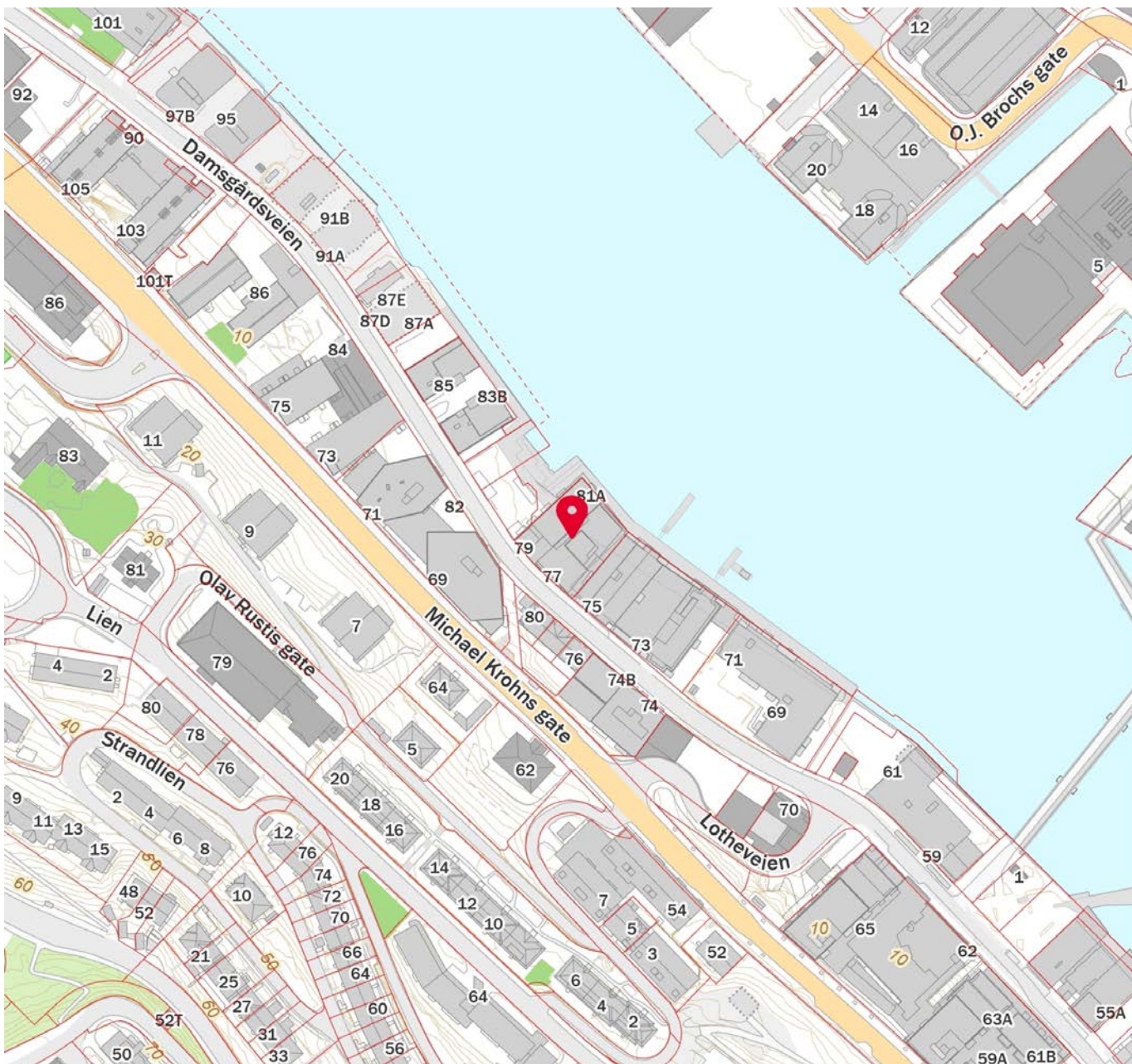
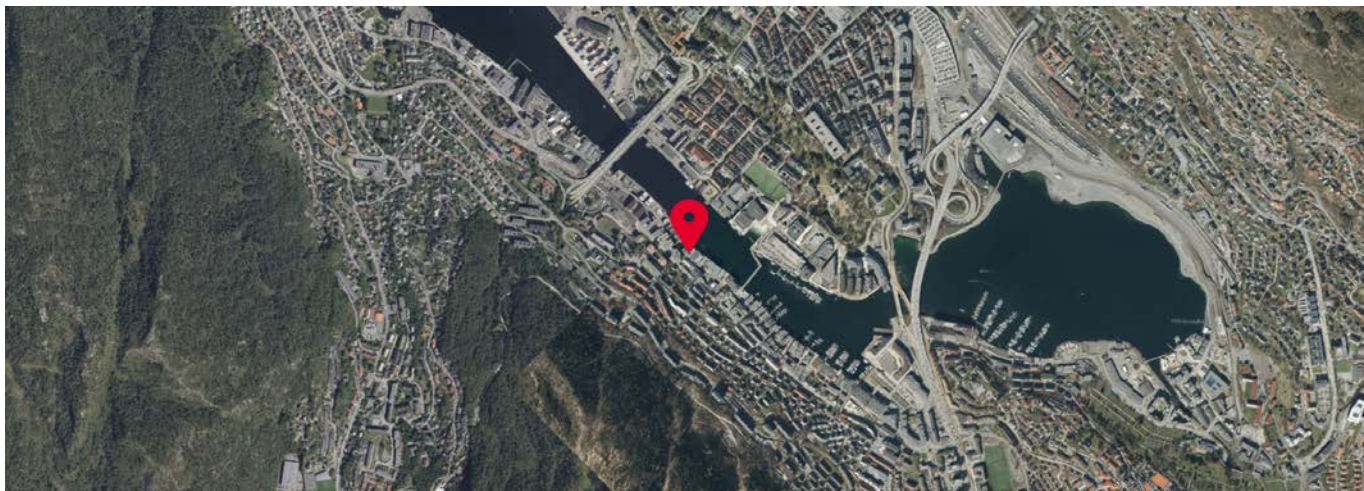
Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. **PLUS**dekningen 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Damsgårdsveien 79
5058 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola M. Øverland

Oppdragsnummer:

Telefon: 958 43 641
E-post: ola.overland@aktiv.no

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 viderefremidlet 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