

A modern, bright apartment interior with light-colored walls and wooden flooring. In the foreground, a round dining table with a white top and a black metal chair is visible. A large, clear glass pendant light hangs above the table. To the left, a vase with white lilies and red flowers sits on the table. Two large windows offer a view of a harbor with a yellow crane and mountains in the background. In the background, a living area features a white armchair, a black metal plant stand with a green plant, and a brown sofa. A small rug is on the floor in the foreground.

aktiv.

Damsgårdsveien 86, 5058 BERGEN

**Stilren og lys hjørneleilighet med
moderne standard og felles
takterrasse i et urbant og populært
område på Damsgård**



Eiendomsmegler MNEF | Partner

Anders Paulsen

Mobil 906 78 543

E-post anders.paulsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 190 000,-
Omkostn.: Kr 131 140,-
Total ink omk.: Kr 5 321 140,-
Felleskostn.: Kr 3 436,-
Selger: Bjørn Lie
Tone Fredriksen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 61/66 kvm
Tomtstr.: 4328.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 87
Snr. 48
Oppdragsnr.: 1503260002

Stilren og lys hjørneleilighet med moderne standard og felles takterrasse i et urbant og populært område på Damsgård

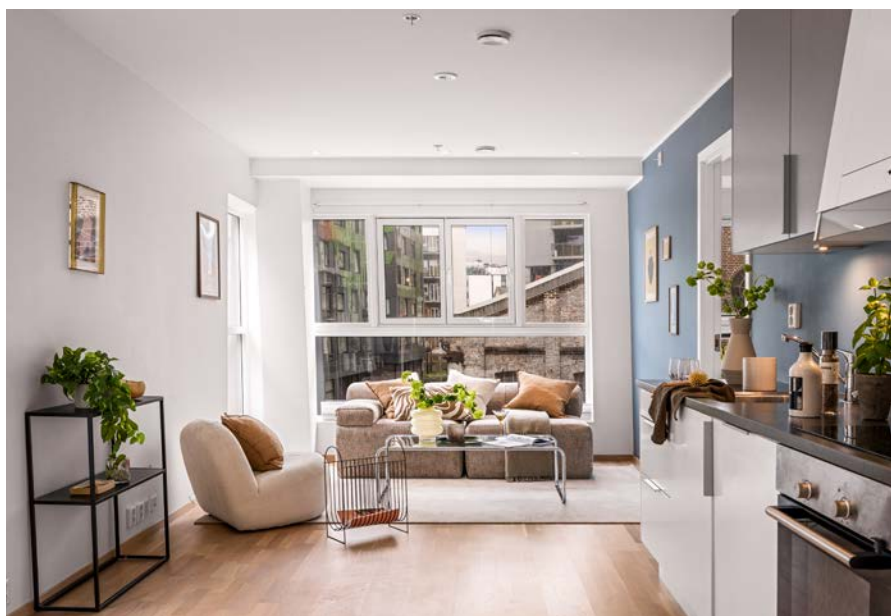
Velkommen til Damsgårdsveien 86, presentert av Anders Paulsen v/ Aktiv Eiendomsmegling. En moderne og innbydende hjørneleilighet fra 2014 ved Puddefjorden i et av Bergens mest spennende utviklingsområder.

Kort fortalt:

- Moderne, lys og luftig hjørneleilighet med store vindusflater
- God planløsning fordelt på ca 61 kvm
- Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og på badet
- Balansert ventilasjon
- Heis og felles takterrasse med storslått utsikt over fjord og fjell
- Ingen fellesgjeld eller forkjøpsrett
- Ingen TG3
- Attraktiv bydel, i et bomiljø som passer mennesker i alle livsfaser
- Få min. til studiesteder, sentrum, matbutikker, trening, rekreasjon og spisesteder

Velkommen på visning - Husk påmelding! :)

Ønsker du verdivurdering på egen bolig, ta kontakt med megler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	141
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 66 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Ekstern gitterbod i 1.etasje: 5m²

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Gang: 6,8m², bad: 5,2m², soverom 1: 8,5m², stue/kjøkken: 26,3m², soverom 2: 7,8m², omkleddingsrom: 2,9m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4328.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 4 328,1 m² som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Felles tomt for sameiet opparbeidet med støpte trapper, steinheller, belegningsstein, diverse beplantninger, plenområder, lekeplass og sittegrupper.

Beliggenhet

Velkommen til Damsgårdsveien 86 – en moderne leilighet med attraktiv beliggenhet ved Puddefjorden, i et av Bergens mest dynamiske og pulserende utviklingsområder. Her møtes det urbane og det maritime, og du bor både sentralt og skjermet, med kort

avstand til sentrum, parker, fjell, kaféer og alle daglige servicetilbud. Småpudden knytter sammen Damsgård, Møhlenpris og sentrum, og gjør det enkelt å komme seg rundt til fots eller på sykkel. Mangler du egen sykkel? Ingen problem, både Bergen Bysykkel og el-sparkesykler har stativer like i nærheten.

I nærområdet har man alt du trenger for en praktisk og komfortabel hverdag. Flere dagligvarebutikker som Bunnpris Damsgård i nabobygget, KIWI og Rema 1000 ligger alle i gangavstand. Trenger du noe i siste liten på en søndag, finnes også søndagsåpne Joker Spilde og Bunnpris på Møhlenpris kun en kort spasertur unna. Ønsker du å spise ute, byr området på et variert og spennende utvalg av restauranter og kafeer, som Pizzabakeren, Storstuen ved Småpudden, Sumo sushi, Numero Uno Pizza Marineholmen og Cornerteateret. I tillegg finner du hyggelige steder som Godt Brød og Bergen Kaffebrenneri som frister med kaffe og fersk bakst. For en helaften kan både Damsgårdstuene og Ostra ved Moxy Hotel friste med smakfulle menyer og nydelig fjordutsikt. Her kombinerer du enkelt hverdagsliv med kulinariske opplevelser.

For den aktive finnes det et bredt tilbud rett utenfor døren. Treningssentre som EVO Fitness, SATS og Sporty ligger få minutter unna. Foretrekker du friluftsliv, har du kort vei til naturskjønne områder rundt Store Lungegårdsvann, samt stier og turer opp mot Løvstakken, Damsgårdsfjellet, Ulriken og Fløyen – alle med spektakulær utsikt over byen og fjorden.

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

Fra Danmarks plass, kun en kort gåtur unna, har man blant annet bybanestopp i retning sentrum eller videre mot Flesland. Her finner du også flere dagligvarebutikker, apotek, treningssentre og hyggelige spisesteder. Bergen sentrum nås på omtrent 17 minutters gange, og både Bergen Storsenter og Laksevåg Senter tilbyr et bredt utvalg av butikker, vinmonopol og serveringssteder.

Kort oppsummert, leilighetens beliggenhet kombinerer moderne komfort, naturnærhet og byliv på en sjelden god måte. Perfekt for deg som ønsker en praktisk, aktiv og innholdsrik hverdag i et område som stadig utvikler seg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler i nærheten:

- Møhlenpris skole (1-7 kl.)
- Damsgård skole (1-7 kl.)
- St. Paul skole (1-7 kl.)
- Ny Krohnborg skole (1-7 kl.)
- Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
- St. Paul Gymnas
- Årstad videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Gyldenpris barnehage (0-5 år)
- Damsgårdssundet barnehage (1-3 år)
- Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er et godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Fra busstoppet i Damsgårdsveien (midlertidig) går buss nr. 13 trygt og effektivt til Bergen sentrum.

Fra bussholdeplassen ved Gyldenpris tar buss nr 4, 5 og 15 deg til Bergen sentrum, nr 18 til Sandviken og 50E til Fyllingsdalen, Sandsli og Birkelandsskiftet. Fra Gyldenpris tar det ca 10 minutter til Oasen og ca 25 minutter til Sandsli. På Gyldenpris er det også stoppested for Flybussen, den bruker ca 20-25 minutter til Flesland flyplass.

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

Bygningssakkyndig

Ole - Henrik Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Innvendige overflater:

Gulv- Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.

Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.

Tak- Malt slett himling på alle rom.

Oppvarming:

Det er vannbåren gulvvarme på bad og stue/kjøkken. Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
 - Vannbåren gulvvarme.
 - Rør i rør system.
 - Avløpsrør av plast.
 - Sikringsskap med automatsikringer.
 - Sluk av plast og rustfritt stål.
-

- Grunn og fundamenter:

Grunnmur/såle/fundament av betong. Drenering av tilfylte masser og steinsatt inntil grunnmur.

- Etasjeskillere:

Bygningen har etasjeskille av betong.

- Yttervegger:

Ytterveggene er utført i trekonstruksjon med utvendige fasadeplater.

- Takkonstruksjon:

Det er flat takkonstruksjon som er tekket med membran/folie eller lignende.

- Vinduer og dører:

Malte trevinduer med 2-lags glass som er utvendig aluminiumsbelagt

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2):

Våtrom > Etasje > Bad: 5,2m² > Overflater vegger og himling:

- Avvik: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom > Etasje > Bad: 5,2m² > Overflater Gulv:

- Avvik: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom > Etasje > Bad: 5,2m² > Sluk, membran og tettesjikt:

- Avvik: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Våtrom > Etasje > Bad: 5,2m² > Sanitærutstyr og innredning:

- Avvik: Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Ingen forhold har fått tilstandsgrad 3 (TG3).

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.03.2026 av Ole-Henrik Berg for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?:

- Ja. Forrige eier meldte om to saker. Sprekk i to fliser - utbedret av samme fagfolk som installerte badet. Liten vannlekkasje fra stengeventil til gulvvarme i fordelerskap på bad - reklamasjonsarbeid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

- Faglært arbeid utført i 2017 av Odin flissenter og Fagflis AS. En flis byttet i 2016 og 1 i 2017 kort tid etter at skadene ble oppdaget, og før vi overtok leiligheten. Membran sjekket og OK.
- Faglært arbeid utført i 2017 av OneCo Technologies. Liten vannlekkasje fra stengeventil til gulvvarme i fordelerskap på bad fikset kort tid etter at det ble oppdaget. Skifte av pakning og rør.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2017 av Odin flissenter og Fagflis. Utskifting av to fliser, se også punkt 1. Membran sjekket og funnet i orden.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?:

- Ja.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?:

- Ja. Vanninntrengning i bod i fellesareal etter ekstremt regnvær. Tiltak gjennomført av sameiet for å unngå tilsvarende i fremtiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2019 i regi av sameiet.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?:

- Ja. Funn av skjeggkre i deler av byningsmassen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2019 av Effecta AS. Etter en periode med kartlegging ble bygningsmassen behandlet for å bekjempe skjevgkreforekomsten. Dette ble også gjort i leiligheten. Vi har ikke fått beskjed om at det har blitt observert skjevgkre etter utført behandling

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?:

- Ja. Avløp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2017 av Apply TB for OneCoTech. Dette er fra før vår eiertid og gjelder vedlikeholdsarbeid på felles avløp i 1. etasje.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?:

- Ja. Diverse lekkasjer i sameiets varmeanlegg. Utbedring av brannvarslingsanlegg i sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

- Faglært arbeid utført i 2019 av OneCO. Utbedringer av varmeanlegg i regi av sameiet.
- Faglært arbeid utført i 2023 av OneCo. Utbedringer av brannvarslingsanlegg etter avvik som ble funnet ifm inspeksjon. Utbedring gjennomført i regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?:

- Ja. Faglært arbeid utført i 2017 av Flexit. Utført kontroll og utbedring av feilmeldinger på ventilasjonssystemet.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?:

- Ja. Nabovarsel knyttet til bygging av Delegården.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?:

- Ja. boligsalgsrapport fra vi kjøpte leiligheten i 2017.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?:

Ja. Det er fortsatt (planlagt) noe byggearbeid i området.

Er det bestilt Norgespris på strøm?:

- Ja.

Innhold

Leiligheten går over ett plan i byggets 2. etasje, og inneholder:

Gang: 6,8m², Bad: 5,2m², Soverom 1: 8,5m², Stue/kjøkken: 26,3m², Soverom 2: 7,8m², Omklæringsrom: 2,9m²

Leiligheten disponerer også en ekstern sportsbod på 5m² i byggets første etasje.

Standard

Denne moderne og innbydende leiligheten fra 2014 holder en gjennomgående god standard og fremstår som svært tiltalende med tidsriktige materialvalg og moderne løsninger.

Innvendige overflater består av parkett i oppholdsrom soverom, entre, samt fliser på bad. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Planløsningen er både arealeffektiv og innholdsrik, med to gode soverom, et bad, en romslig entré og et stort, luftig oppholdsrom med åpen løsning mellom stue og kjøkken. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, mens de store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys og en trivelig atmosfære.

Kjøkken:

Stilrent og funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass fra Sigdal. Her har man laminert benkeplate og integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Baderom:

Badet holder moderne standard med fliser på gulv og vegger, elegante baderomsmøbler og god plassutnyttelse. Det er vannbåren varme i gulv som sikrer både høy komfort og energieffektiv oppvarming. Det er innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett og egen sone for plassering av vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:

Det er to romslige soverom med god plass til seng og annen oppbevaring. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til walk in closet / bod.

Alt i alt, er dette en gjennomført, moderne og lettstelt bolig med lite slitasje.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

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

Parkering

Den aktuelle leiligheten har ikke parkeringsplass, det henvises derfor til gjeldende parkeringsbestemmelser for området.

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.

Oppgitte priser hentet fra Bergen kommune sine nettsider.

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

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 31431

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. Alt2: 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

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppvarming (a-konto), oppgradering av bredbånd, kommunale avgifter, felleskostnader og innboforsikring.

Det er tillatt med dyrehold så fremt dyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere ifølge

styreleder/forretningsfører.

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med:

- Vannbåren gulvvarme på bad og i stue/kjøkken.
- Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 190 000

Omkostninger kjøper

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

129 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

131 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 321 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 333 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 335 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 526 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 254 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 5254,-. Det gjøres oppmerksom på at

det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 989 683 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 958 732 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi innhentet fra Skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud om 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.

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

61/8611

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter: kr 3 436,- pr.mnd.

Inkluderer: Internett, sparing til vedlikehold, byggforsikring, styrehonorar og akonto fjernvarme.

Herav:

- A-konto fjernvarme: kr. 770
- TV/Bredbånd: kr. 209
- Felleskostnader: kr. 2 457

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 436

Kommentar fellesgjeld

Det eksisterer ikke gjeld i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 5 929

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Organisasjonsnummer

913019164

Om sameiet

Navn: Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Styreleder: Ronny Morris Urhaug

Epost: styret@sameietstoperiet.no.

Mob: 916 05 799

Sameiet har også en nettside for praktisk info: <https://www.sameietstoperiet.no/>

Det er et eget garasjesameie (Sameiet Støperiet Parkering) beliggende på eiendommen gnr. 158 bnr. 87 snr. 109 (næringsseksjon) som består av totalt 72 parkeringsplasser.

Styreleder opplyser at beboere i sameiet har mulighet til å registrere interesse for forkjøpsrett ved salg av parkeringsplass i garasjesameiet.

Iht. vedtektene for garasjesameiet har seksjonseierne i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet forkjøpsrett ved ethvert salg av ideell andel.

Salg av ideell andel skal formidles på sameiets felles digitale brukerplattform - Vibbo.

Den som ønsker å melde forkjøpsrett, må gi skriftlig beskjed til selger innen en frist på 14 dager. Hvis flere seksjonseiere ønsker å kjøpe samme garasje plass, er det den med lengst eieransiennitet som får kjøpe garasjeplassen.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjenning i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Megler har kopi av vedtekter, årsberetning og årsregnskap. Interessenter kan få kopi av dette ved henvendelse til megler.

Dyrehold

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

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

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 87, seksjonsnummer 48 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:

4601/158/87/48:

01.10.1892 - Dokumentnr: 900287 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM FORBUD MOT ANLEGG AV PETROLEUMSLAGER PÅ

GNR. 59 BNR. 8

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1897 - Dokumentnr: 900214 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1897 - Dokumentnr: 900215 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1898 - Dokumentnr: 901203 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1898 - Dokumentnr: 901204 - Bestemmelse om veg
Best. om benyttelse av kaier.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1927 - Dokumentnr: 901434 - Erklæring/avtale
bestemmelser om frafalling av erstatning av det offentlige
i anledning telegraf og telefonledinger
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1929 - Dokumentnr: 910174 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1933 - Dokumentnr: 901263 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1934 - Dokumentnr: 906066 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkum.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1935 - Dokumentnr: 910554 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1937 - Dokumentnr: 905452 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1942 - Dokumentnr: 569 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring
av garasje
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1943 - Dokumentnr: 2348 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1943 - Dokumentnr: 2724 - Bestemmelse om bebyggelse
Uten ansvar for kommunen ved eventuell skade på bygget.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1943 - Dokumentnr: 5050 - Erklæring/avtale
bestemmelser ang. våningshus m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1944 - Dokumentnr: 4585 - Bestemmelse om kloakkledn
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 7567 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1958 - Dokumentnr: 9241 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Michael Krohnsgt. 99.

Jfr. dnr. 9252 1/11-58.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1961 - Dokumentnr: 5857 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Best. gjelder for gnr. 158 bnr. 87 og Michael Krohnsgt. 99.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2015 - Dokumentnr: 494626 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:90 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:90 Snr:2

Bestemmelse om parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.2013 - Dokumentnr: 618053 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 48

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 61/8611

01.01.2020 - Dokumentnr: 1495057 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:87 Snr:48

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 16.03.2018

Det er innhentet godkjente tegninger fra kommunen. Disse stemmer overens med dagens løsning. De godkjente tegningene er datert 09.11.2012 og er revidert 15.01.2015.

Megler har også innhentet seksjoneringstegninger, datert 11.06.2013. Tegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er

omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det er til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.03.2018.

Vei, vann og avløp

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

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3

PlanID: 60860000

Dekningsgrad: 100%

- ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS

PlanID: 11480000

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0m²)

Reguleringsformål i reguleringsplaner på grunnen:

- Boligbeb. - blokkbebyggelse 43,6 %
- Annet uteoppholdsareal 20,9 %
- Park 17,0 %
- Forretning, kontor, tjenesteyting 11,9 %
- Lekeplass 3,3 %
- Parkering 2,0 %
- Gate med fortau 1,0 %
- Energianlegg 0,1 %
- Annen veggrunn, tekn. anl. < 0,1 % (0,4 m²)

Hensynssoner i reguleringsplaner på grunnen:

- Bevaring kulturmiljø 11,9 %

Reguleringsplan under grunnen:

- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3

PlanID: 60860000

Dekningsgrad: 80,2%

Reguleringsformål i reguleringsplan under grunnen:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål 60,6 %
- Forretning, kontor, tjenesteyting 19,6 %

Hensynssoner i reguleringsplan under grunnen:

- Bevaring kulturmiljø 19,6 %

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

- Sentrumsformål (Byfortettingssone) 83%
- Grønnstruktur 17%

Hensynssoner i kommuneplanen:

- Historiske veifar 0,7 %
- Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 87,2 %
- Luftkvalitet (gul sone) 85,8 %
- Luftkvalitet (rød sone) 14,2%
- Veistøy (gul sone) 79,1%
- Veistøy (rød sone) 20,9%

Kommunedelplan:

- ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET

PlanID: 17330000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplanen:

- Boligområder (framtidig) 65,4 %
- Friområder (framtidig) 25,4%
- Veiareal (framtidig) 9,2%
- Veiareal (nåværende) < 0,1 % (0,8 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplanen:

- Annen retningslinje 32,2 %

Planer i nærheten av eiendommen:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 7 1740000

Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD
PlanID: 17150003

- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75
PlanID: 17150002

- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97
PlanID: 17150000

- Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.
PlanID: 72050000
Saksnr.: 202411682. Planen skal sette av areal for mulig bybane fra Dokken til Laksevåg og Lyngbø. Det skal vurderes flere mulige traséer og sees på fordeler og ulemper med disse, før fagetaten anbefaler en trasé. Anbefalingen vil legges frem for politisk behandling før det utarbeides en kommunedelplan.

- Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør
PlanID: 71460000
Saksnr.: 202312694. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig og fremtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen og sikre gjennomførbarhet av dette. Det skal planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde for alle med boliger, gode byrom, næring, sosial infrastruktur, effektiv mobilitet og energi- og miljøløsninger som gir bærekraft og nullutslipp. Planområdet ligger på motsatt side av Damsgårdssundet, i front av denne eiendommen, og kjøper må derfor påregne at det kommer nybygg der samt videre mot og på Dokken.

- ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN
PlanID: 410000

- ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)
PlanID: 120000

- ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL
PlanID: 11190000

- ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS
PlanID: 10250000

- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82
PlanID: 4040002

- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET

PlanID: 410200

- LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL
PlanID: 7490000

- ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK
PlanID: 71330000

- LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE,
GYLDENPRIS - DAMSGÅRD
PlanID: 63270000

- LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR
SANERINGSOMRÅDE 3
PlanID: 4040000

- LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG
PlanID: 65110000

- ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL
KROHNS GATE 71-99
PlanID: 4040100

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom: 158/607

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Meldingssak registrer tiltak (11.09.2009)

- Eiendom: 158/882

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Status: Rammetillatelse (03.08.2023)

- Eiendom: 158/882

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Rammetillatelse (03.08.2023)

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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Her blir det opplyst om hensynssoner, planer i nærheten av eiendommen, godkjente tiltak i nærheten av eiendommen m.m.

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.

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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 500,- oppgjørshonorar kr 8 990,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3 745,-. Utleggene omfatter opplysninger forretningsfører, tinglysningsgebyr pantedokument. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

Ansvarlig megler bistås av

Anders Paulsen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
anders.paulsen@aktiv.no
Tlf: 906 78 543

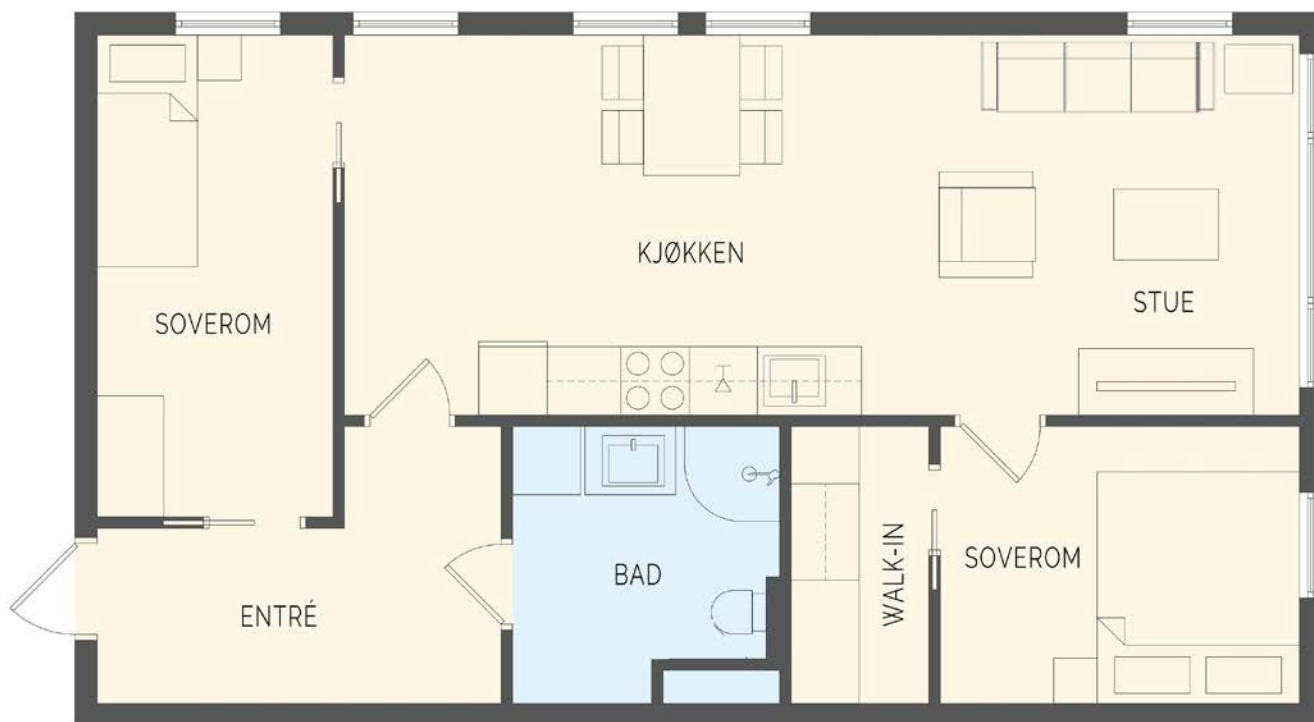
Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

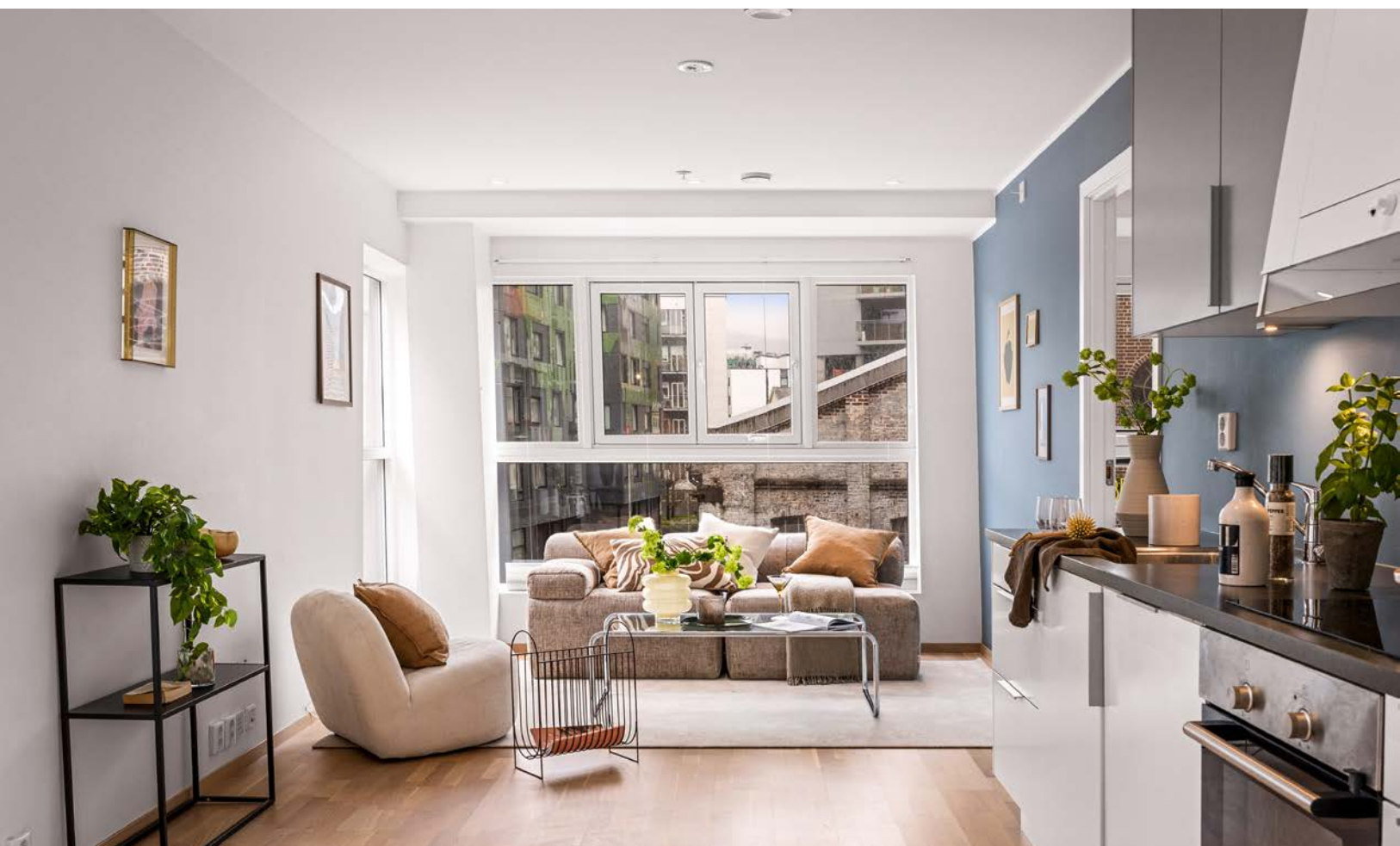
Salgsoppgavedato

01.04.2026



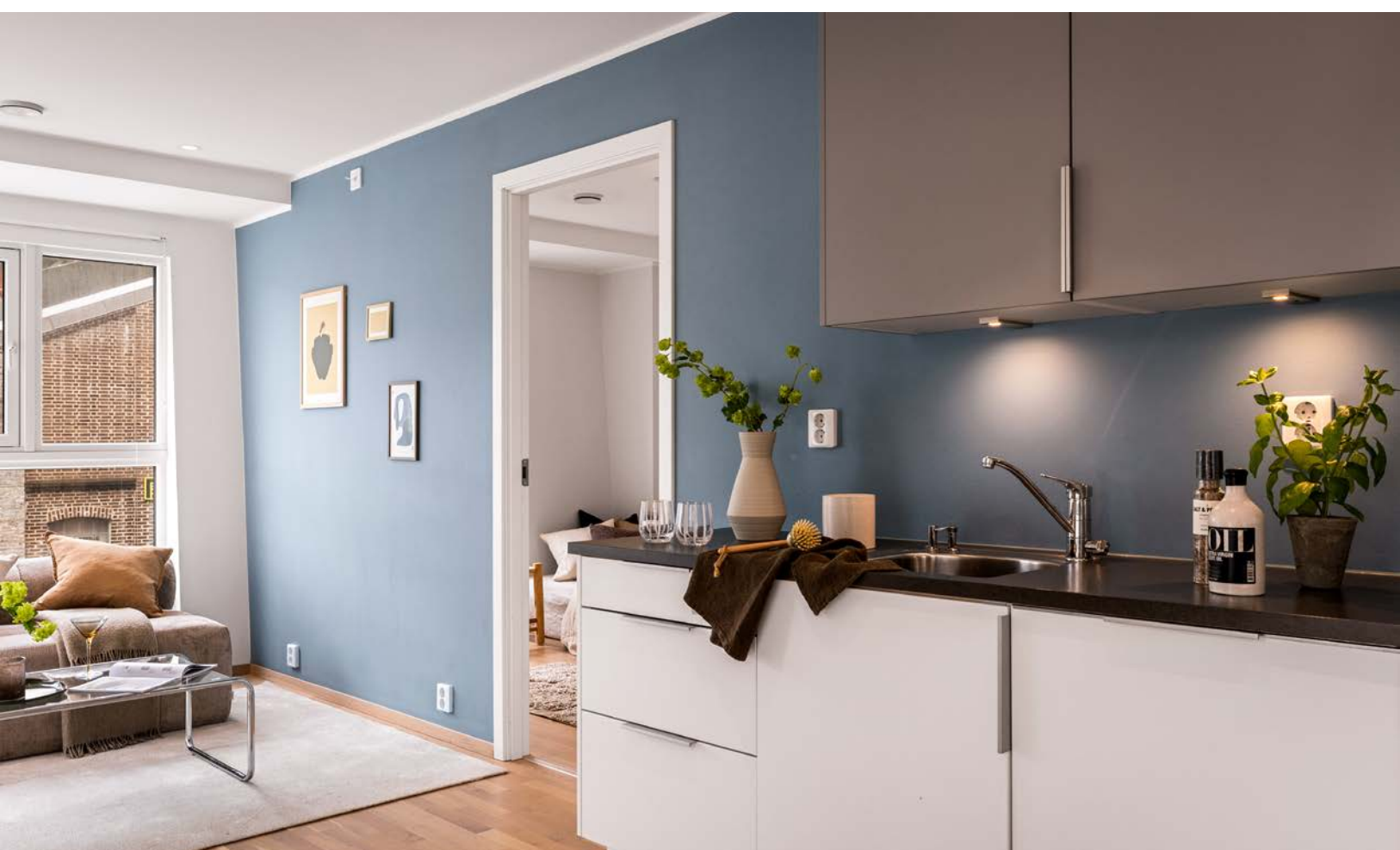


Fotograf: Didrik Høeg

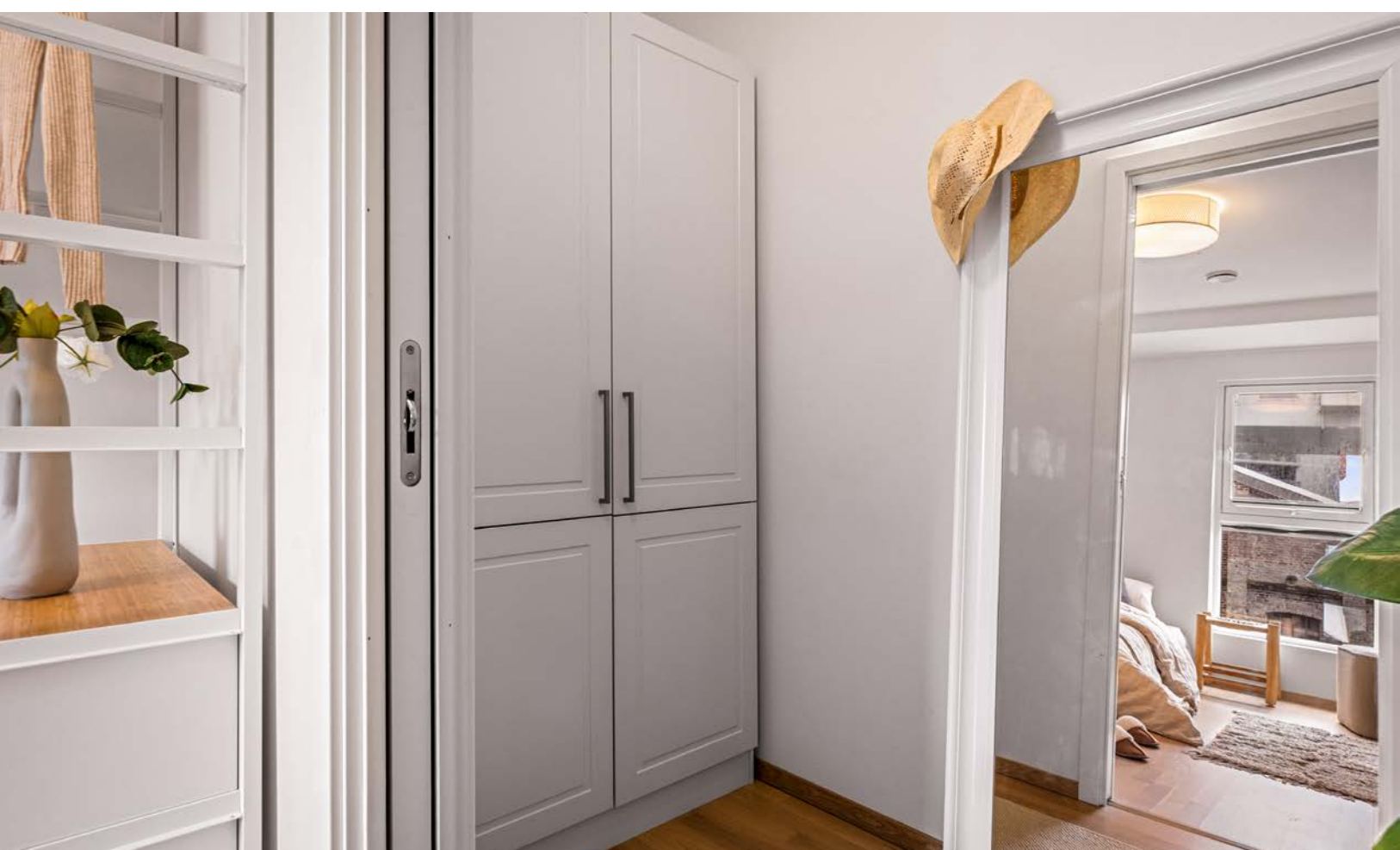




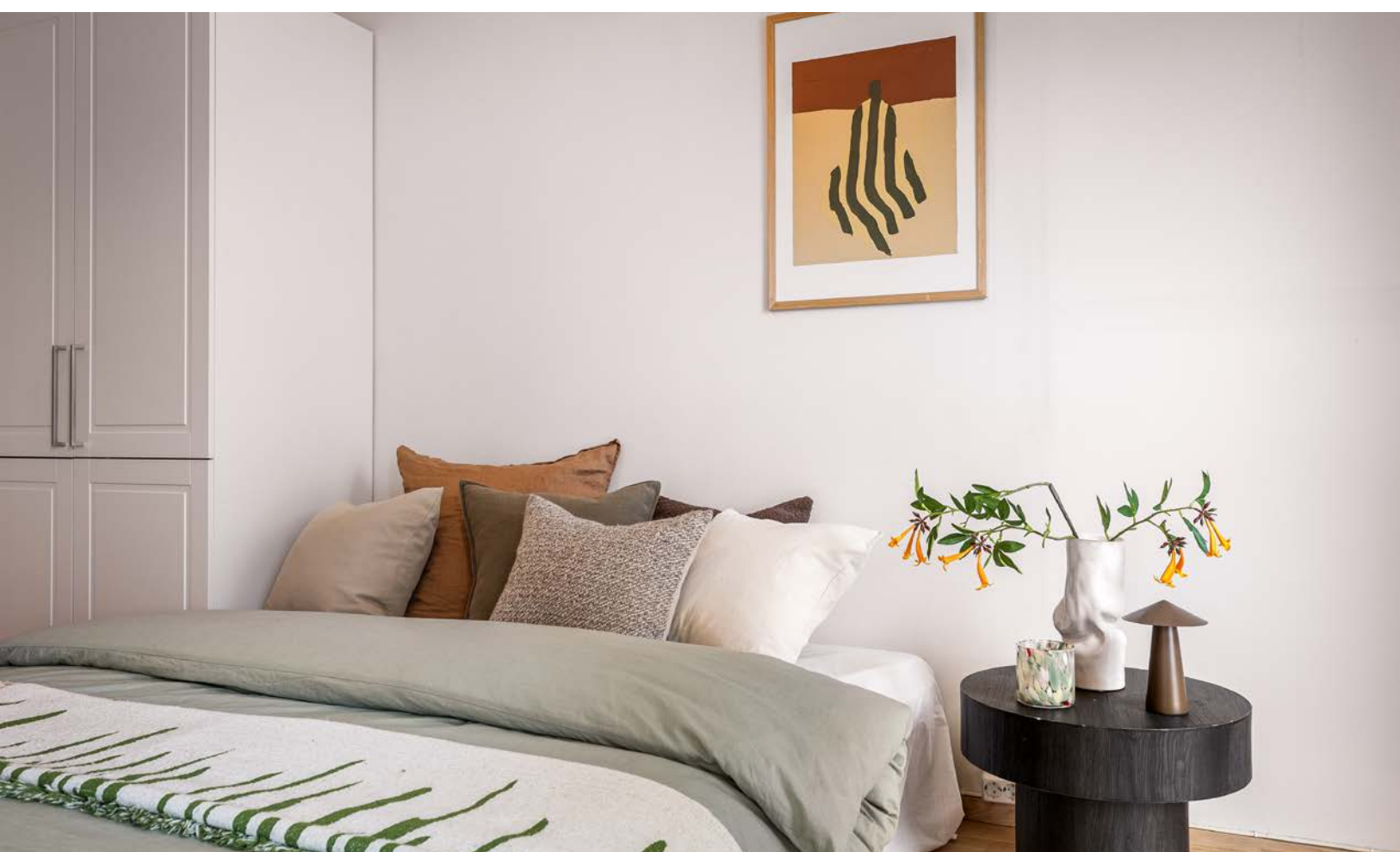




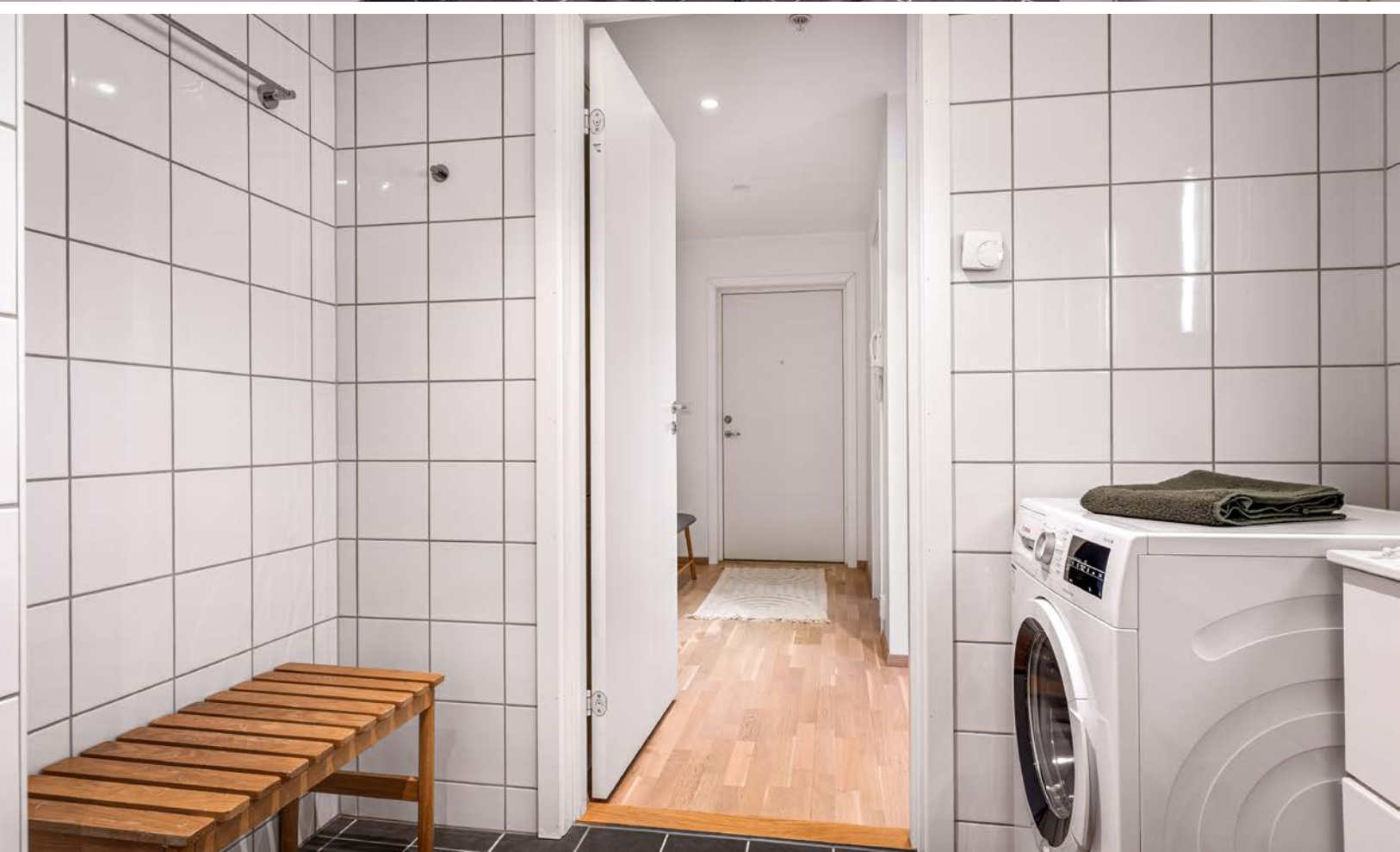




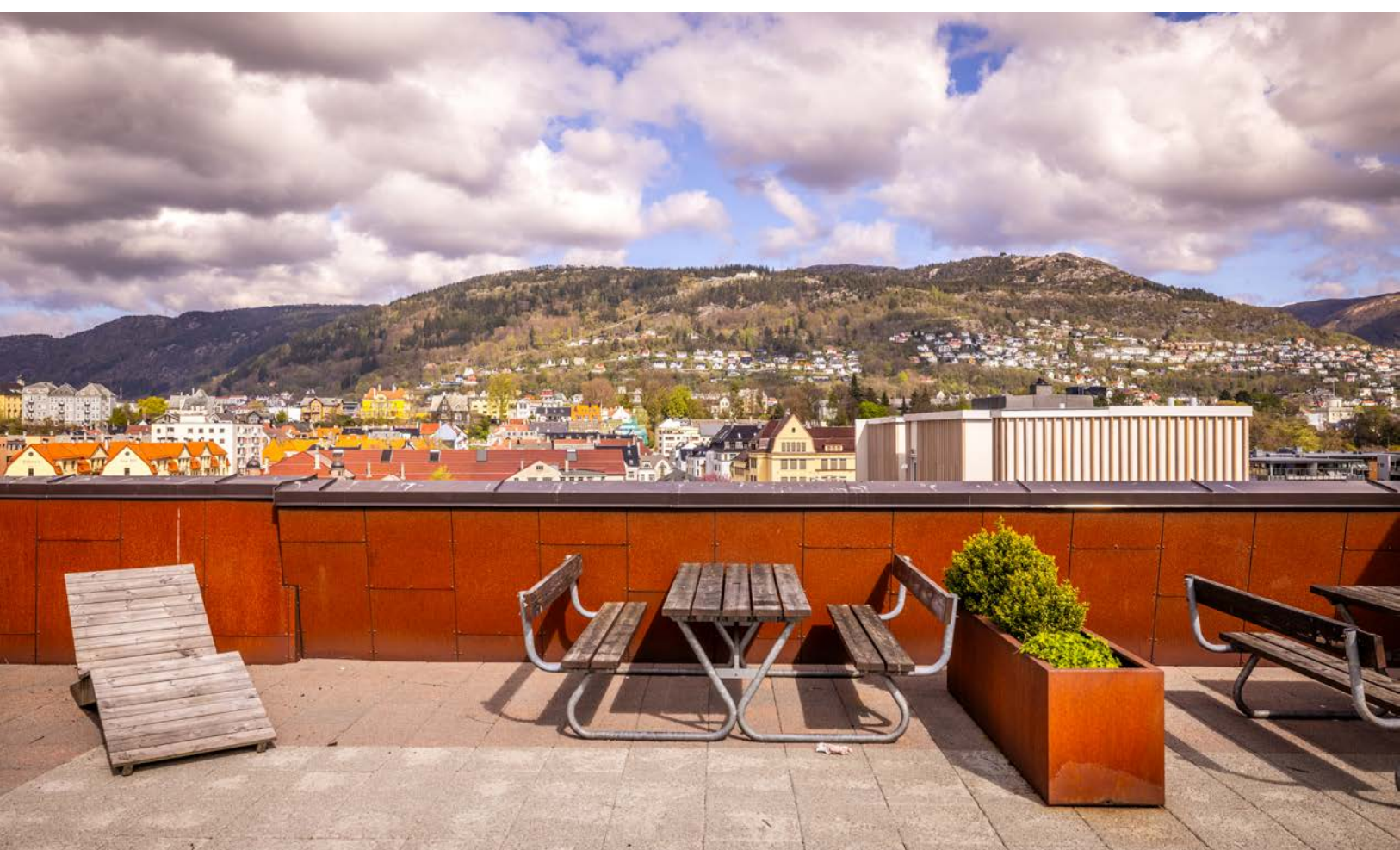


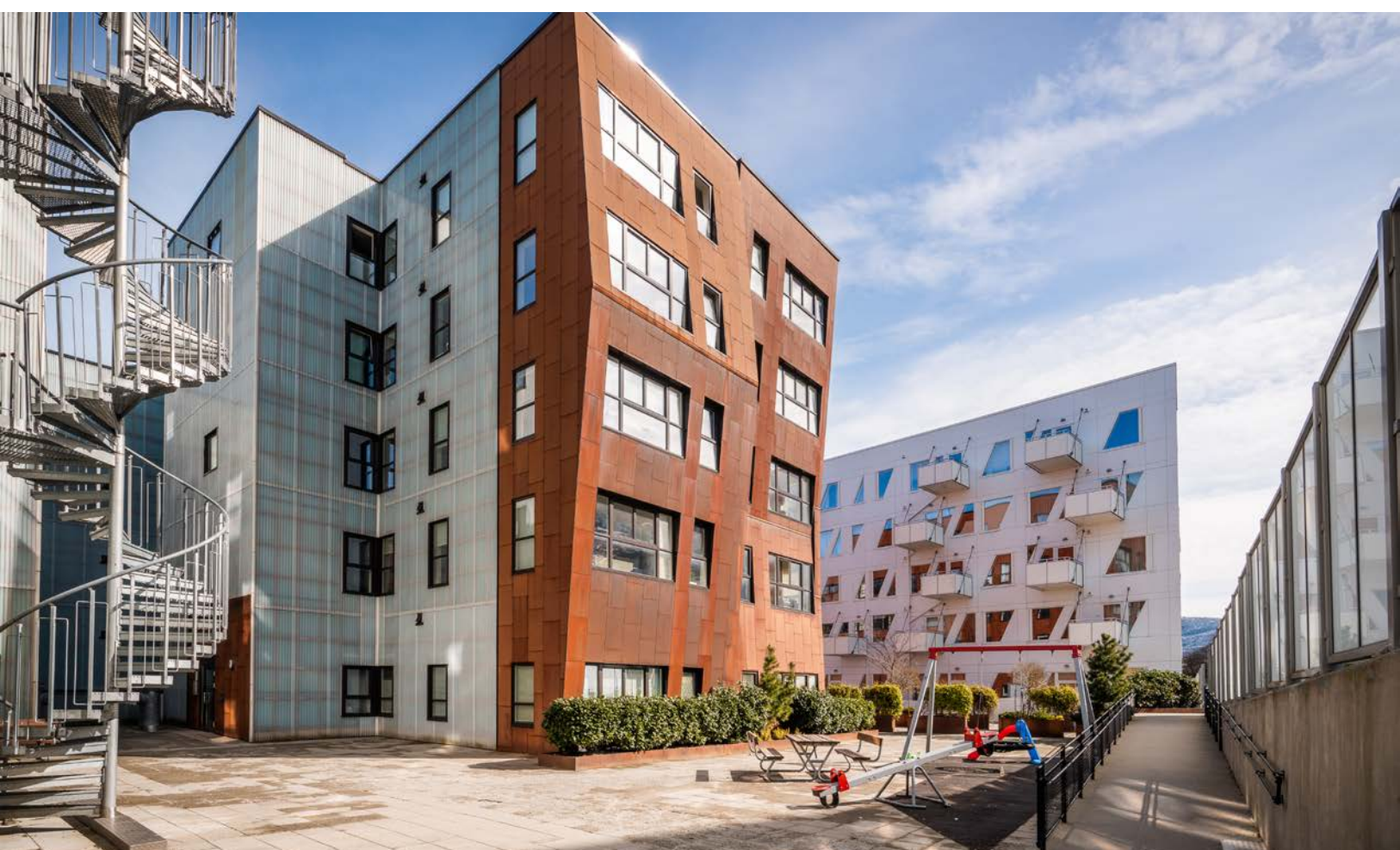


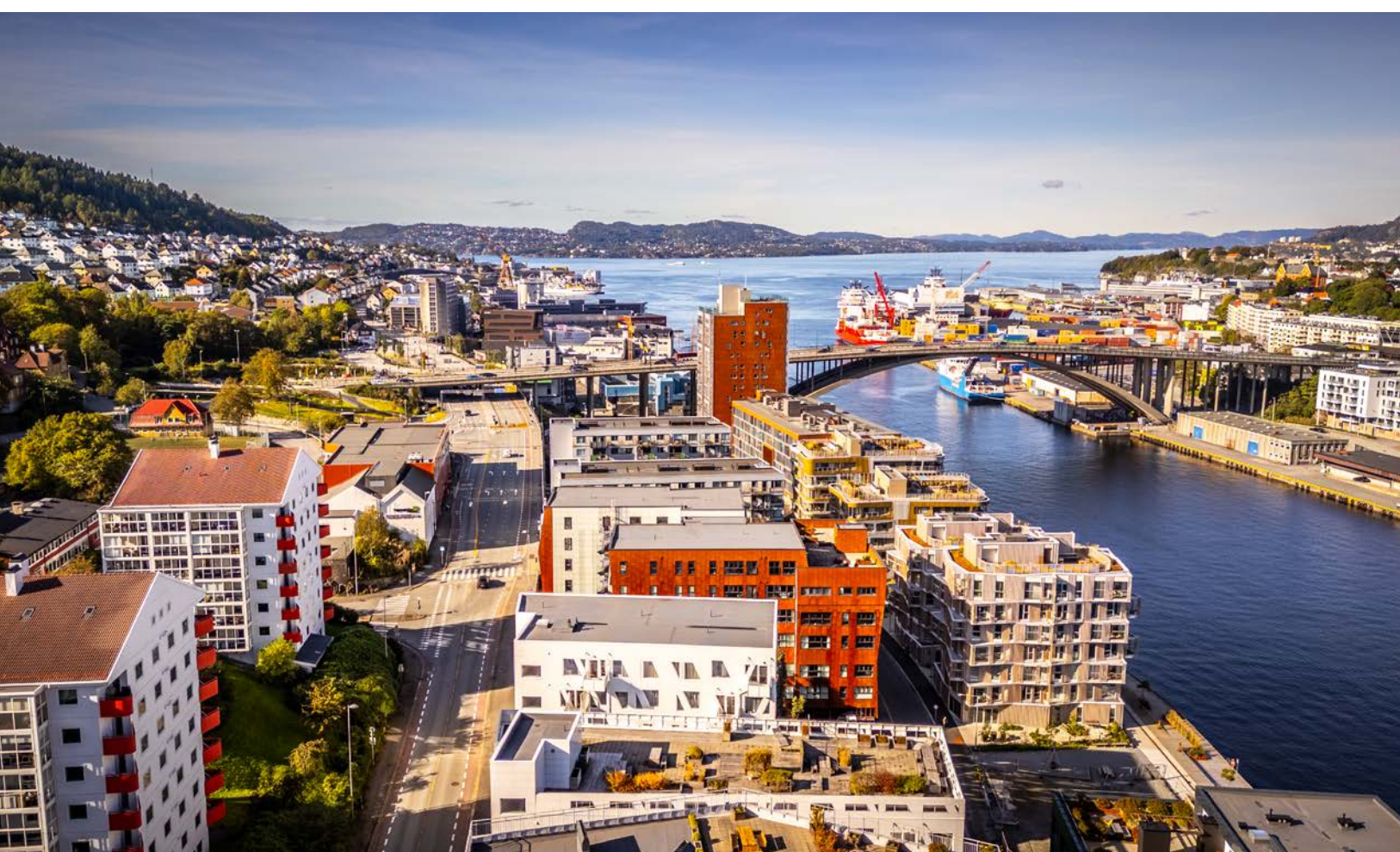


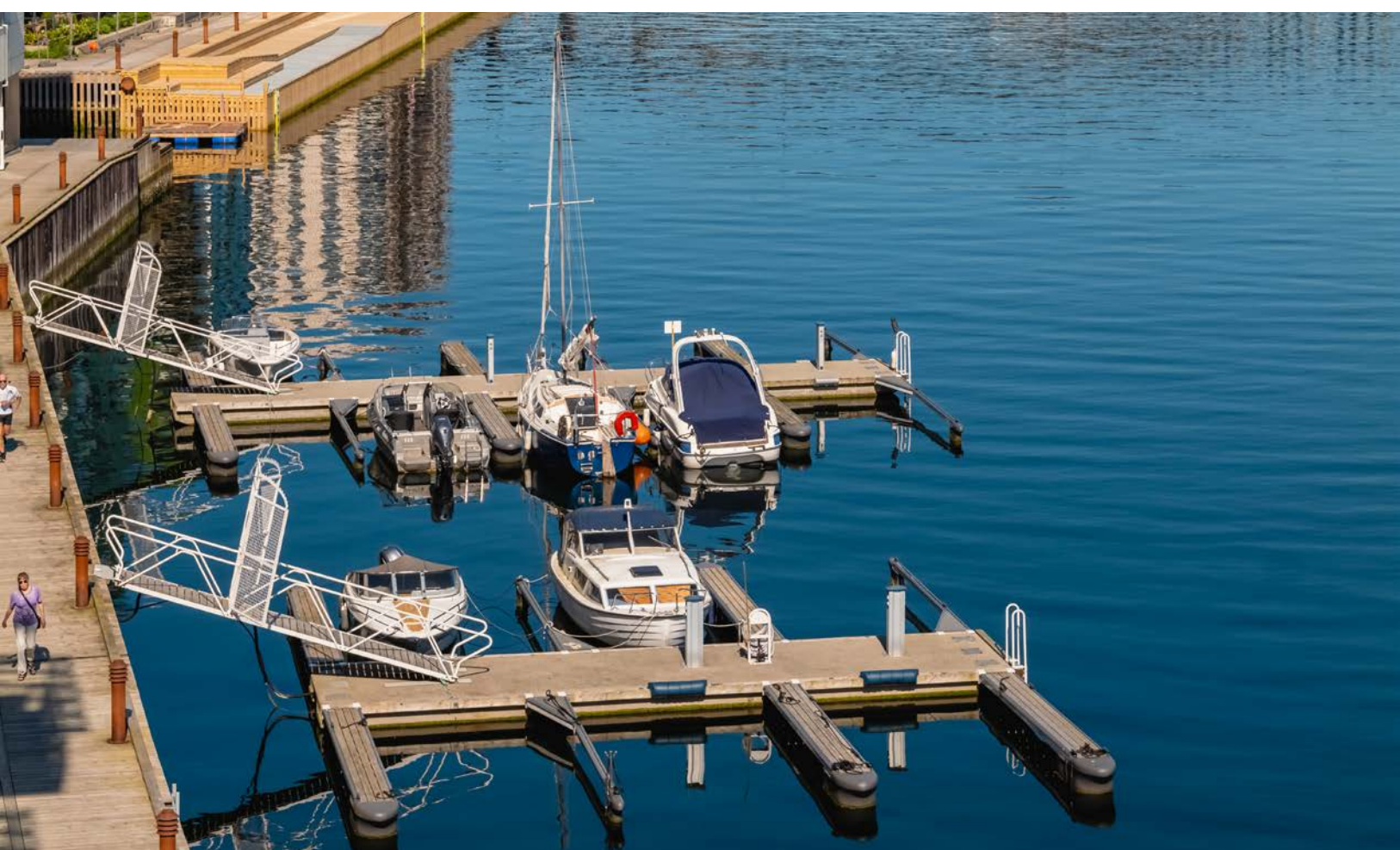






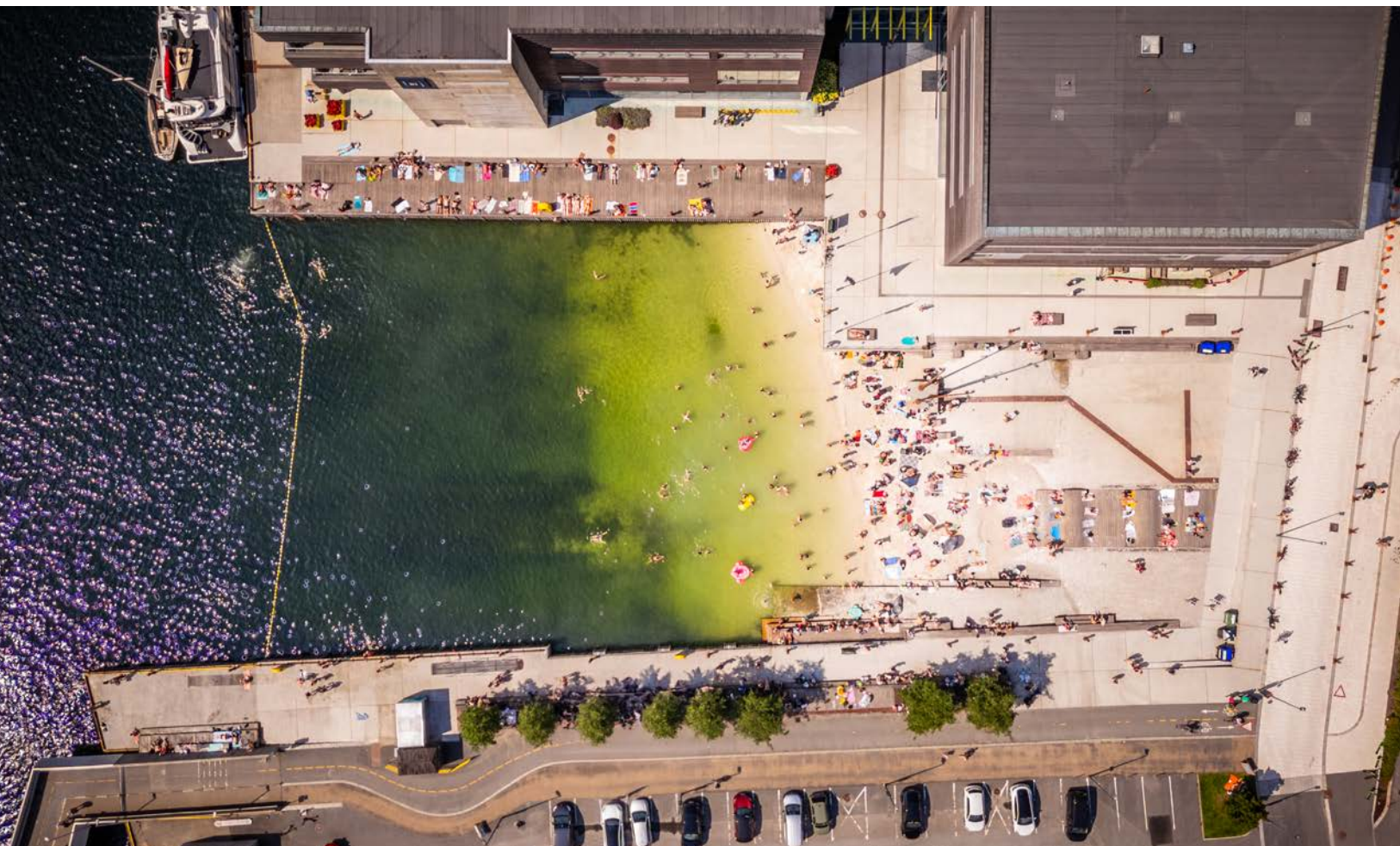


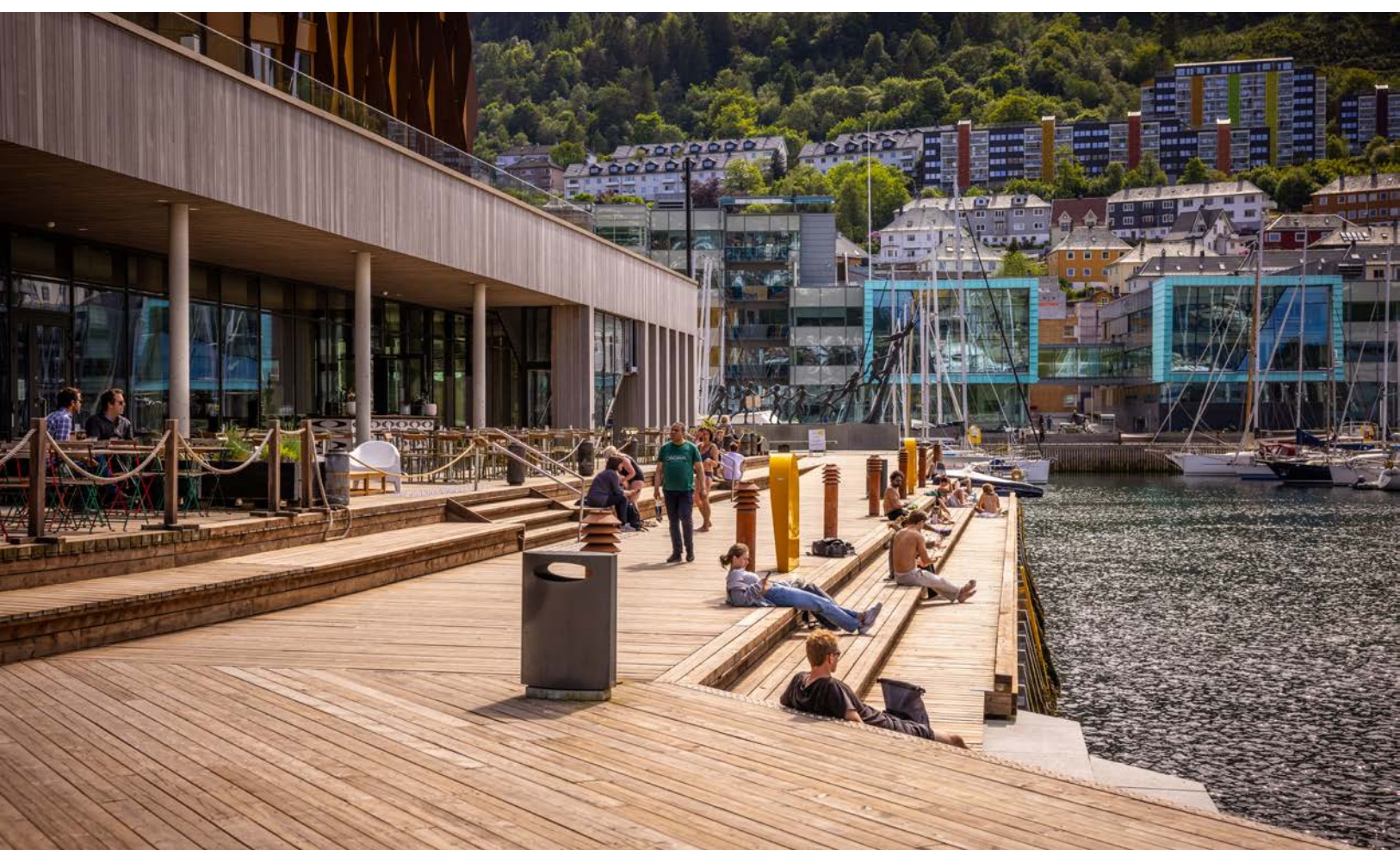




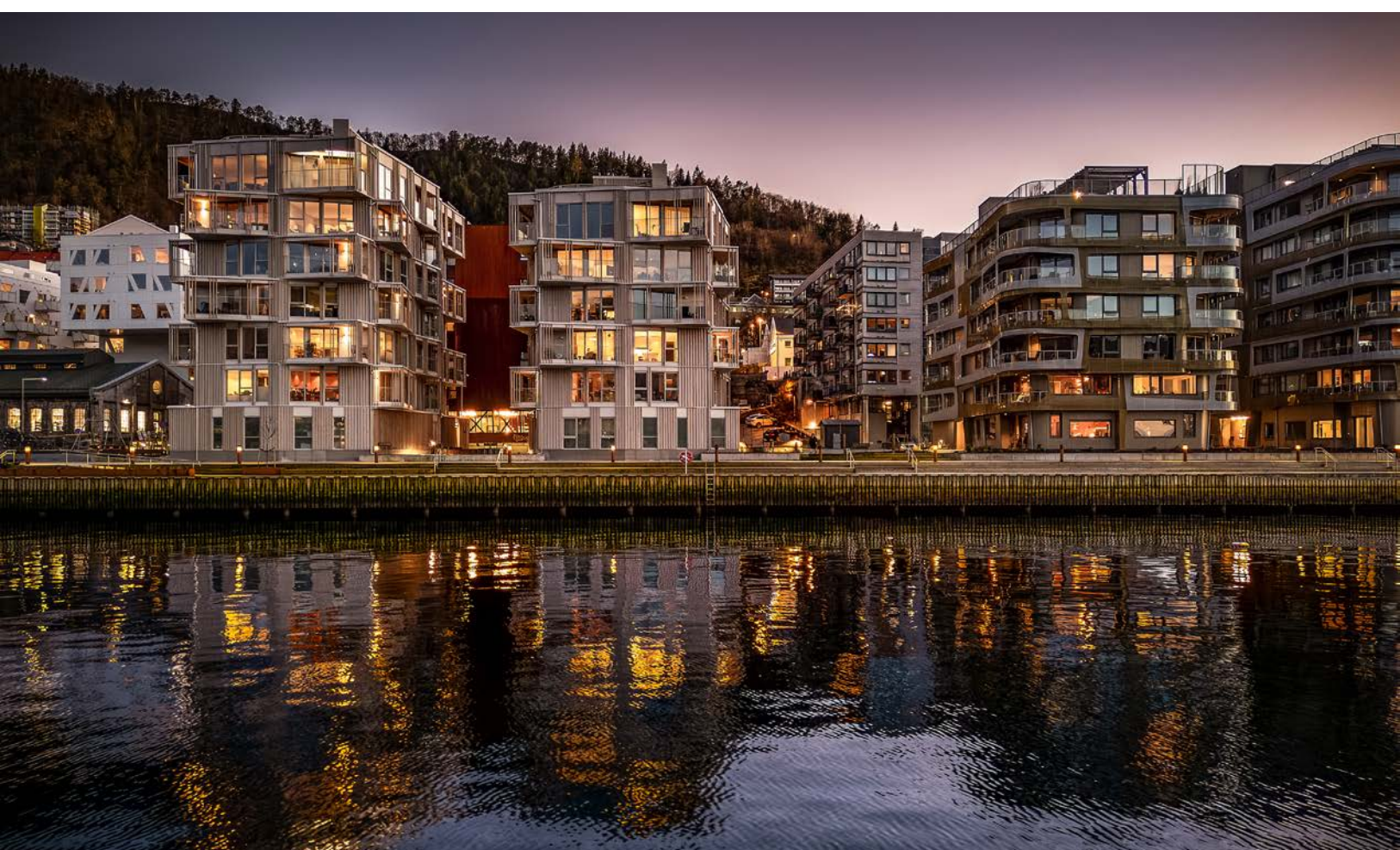












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Damsgårdsveien 86 , 5058 BERGEN
 BERGEN kommune
 # gnr. 158, bnr. 87, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 22438-1152

Referansenummer: SF9073

Autorisert foretak: BERG TAKST OG EIENDOM AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Henrik Berg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

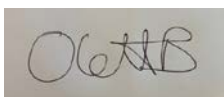
Berg Takst og Eiendom AS

Berg Takst og Eiendom AS ble startet av Ole Henrik Berg som er utdannet økonom, byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

Vi leverer tilstandsrapporter for privatpersoner, med grundige og etterprøvbare vurderinger i tråd med NS 3600 og avhendingsloven. Arbeidet utføres uavhengig og metodisk, med tydelig dokumentasjon, forståelig språk og konkrete anbefalinger der det er relevant. Vi legger vekt på forutsigbar prosess, ryddig kommunikasjon og avtalt leveringstid – slik at du får en rapport som faktisk kan brukes i salgsprosessen.

Primært opererer vi i Bergen og omegn/Vestland, men oppdrag andre steder kan avtales.

Rapportansvarlig



Ole Henrik Berg

Uavhengig Takstingeniør

ole@berg-takst.no

406 16 027



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2014 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Grunnmur/såle/fundament av betong. Drenering av tilfylt masse og steinsatt inntil grunnmur. Ytterveggene er utført i trekonstruksjon med utvendige fasadeplater. Det er flat takkonstruksjon som er dekket med membran/folie eller lignende.

Vinduer:

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dør:

Leiligheten har brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad. Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad. Innvendige tak har malte og slette flater.

Oppvarming:

Det er vannbåren gulvvarme på bad og stue/kjøkken. Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: 5,2

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, underlimt stålvask, oppvaskmaskin, platetopp

og stekeovn.

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekraner for varmt- og kaldt vann er plassert i rørskap på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannsanlegg:

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme:

Det er vannbåren gulvvarme på bad og i stue/kjøkken.

Fordelerskapet er plassert på bad.

Elektrisk anlegg:

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten på 4 328m² er felles for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

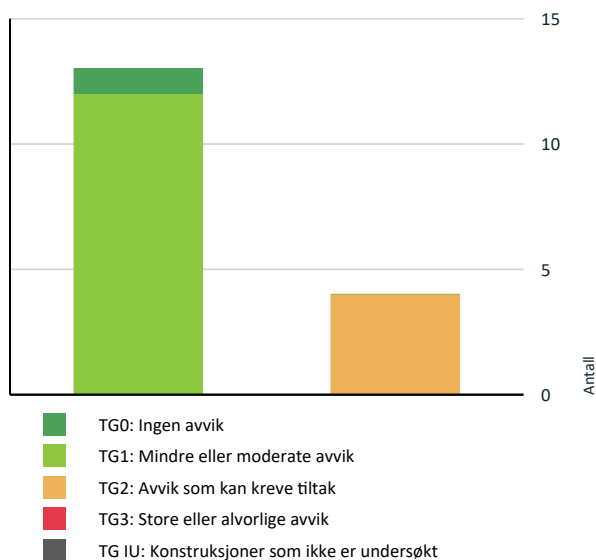
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad: 5,2m² > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad: 5,2m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad: 5,2m² > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad: 5,2m² > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass som er utvendig aluminiumsbelagt.

Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 40 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.

Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert (B-30 og 35db) entrédør.

Døren ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 40 år.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på bad.

Veggene har malte og slette flater. Det er fliser på bad.

Innvendige tak har malte og slette flater.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div 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 div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

VÅTROM

ETASJE > BAD: 5,2M²

Generell

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

ETASJE > BAD: 5,2M²

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

ETASJE > BAD: 5,2M²

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Forventet levetid:

- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halve forventet levetid for overflatene er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som følge av alder på overflatene må det påregnes oppgradering/oppussing innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Eldre overflater kan ha redusert motstandsdyktighet mot fuktbelastning, og risikoen for skader i fuger, fliser og tilstøtende konstruksjoner øker etter hvert som materialene eldes.

ETASJE > BAD: 5,2M²

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Forventet levetid:

- Smøremembran: 20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD: 5,2M²

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



ETASJE > BAD: 5,2M²

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Bestått papirtest på befaringsdagen.

ETASJE > BAD: 5,2M²

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjennomført hulltaking fra omkleddingsrom. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er stålsvill i vegg. Det er ikke registrert unormale forhold i inspeksjonshull.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN: 26,3M²

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, underlimt stålvaske, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Normalt slitasje i henhold til alder.

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.

ETASJE > STUE/KJØKKEN: 26,3M²

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert i rørskap på bad.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid på plastrør: 50 år.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming:

Tilstandsrapport

Det er vannbåren gulvvarme på bad og stue/kjøkken.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme på bad og i stue/kjøkken. Fordelerskapet er plassert på bad.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Generell kommentar

Takstmann har begrensede forutsetninger på å vurdere det elektriske anlegget og dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med bakgrunn i helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparat er fra 2014. (Mer enn 10 år gammelt)

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslertstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

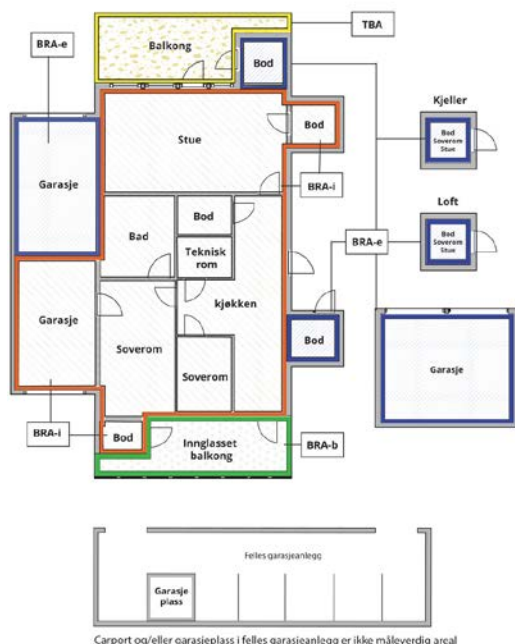
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Etasje	61			61	
1.Etasje		5		5	
SUM	61	5			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang: 6,8m ² , bad: 5,2m ² , soverom 1: 8,5m ² , stue/kjøkken: 26,3m ² , soverom 2: 7,8m ² , omkleddningsrom: 2,9m ²		
1.Etasje		Ekstern gitterbod i 1.etasje: 5m ²	

Kommentar

Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer ekstern gitterbod i 1.etasjet. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.

Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Gang: 6,8m²
Bad: 5,2m²
Soverom 1: 8,5m²
Stue/kjøkken: 26,3m²
Soverom 2: 7,8m²
Omkleddningsrom: 2,9m²

Ekstern gitterbod i 1.etasje: 5m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Det kan derfor forekomme avvik mellom dagens bruk og godkjente tegninger. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlegg i salgsoppgaven. Kontroll av byggemeldte og godkjente tegninger ligger hos eiendomsmegler i forbindelse med salgsoppgaven. Megler innhenter og gjennomgår offentlig tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen for å avklare hva som er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Ole Henrik Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	87		48	4328 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Damsgårdsveien 86							
Hjemmelshaver Lie Bjørn, Fredriksen Tone							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt område på Laksevåg, med kort avstand til både Puddefjordsbroen og Bergen sentrum. Området er under utvikling og har de senere årene fått et stadig mer urbant preg med nærhet til sjøfront, servicetilbud og rekreasjonsområder. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, treningssentre og kafeer, samt gode kollektivforbindelser i nærområdet. I tillegg er det kort vei til Nygårdsparken og Universitetet i Bergen. Samlet sett fremstår beliggenheten som sentral og praktisk, med enkel tilgang til både byliv og daglige gjøremål.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten på 4 328m² er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	24.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tone Fredriksen

Bjørn Lie

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Damsgårdsveien 86

5058 Bergen

4601-158/87/0/48



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Forrige eier meldte om to saker. Sprekk i to fliser - utbedret av samme fagfolk som installerte badet. Liten vannlekkasje fra stengeventil til gulvvarme i fordelerskap på bad - reklamasjonsarbeid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Odin flissenter og Fagflis Bergen

Beskrivelse av arbeidet: En flis byttet i 2016 og 1 i 2017 kort tid etter at skadene ble oppdaget, og før vi overtok leiligheten. Membran sjekket og OK.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: OneCo Technologies

Beskrivelse av arbeidet: Liten vannlekkasje fra stengeventil til gulvvarme i fordelerskap på bad fikset kort tid etter at det ble oppdaget. Skifte av pakning og rør.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Odin flissenter og Fagflis

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av to fliser, se også punkt 1. Membran sjekket og funnet i orden.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Vanninntrengning i bod i fellesareal etter ekstremt regnvær. Tiltak gjennomført av sameiet for å unngå tilsvarende i fremtiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: I regi av sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjennomført i regi av sameiet

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Funn av skjeggkre i deler av bygningsmassen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Effecta AS

Beskrivelse av arbeidet: Etter en periode med kartlegging ble bygningsmassen behandlet for å bekjempe skjeggkreforekomsten. Dette ble også gjort i leiligheten. Vi har ikke fått beskjed om at det har blitt observert skjeggkre etter utført behandling.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Avløp

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Apply TB for OneCoTech

Beskrivelse av arbeidet: Dette er fra før vår eiertid og gjelder vedlikeholdsarbeid på felles avløp i 1. etasje

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Diverse lekkasjer i sameiets varmeanlegg
Utbedring av brannvarslingsanlegg i sameiet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer av varmeanlegg i regi av sameiet

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse av arbeidet: Utbedringer av brannvarslingsanlegg etter avvik som ble funnet ifm inspeksjon. Utbedring gjennomført i regi av sameiet.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Flexit

Beskrivelse av arbeidet: Utført kontroll og utbedring av feilmeldinger på ventilasjonssystemet

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Nabovarsel knyttet til bygging av Delegården.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Boligsalgsrapport fra vi kjøpte leiligheten i 2017

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det er fortsatt (planlagt) noe byggearbeid i området.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

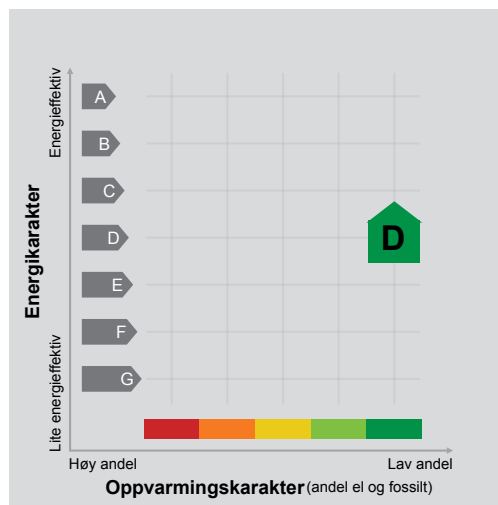
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST



Adresse	Damsgårdsveien 86
Postnummer	5058
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300370620
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-232133
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

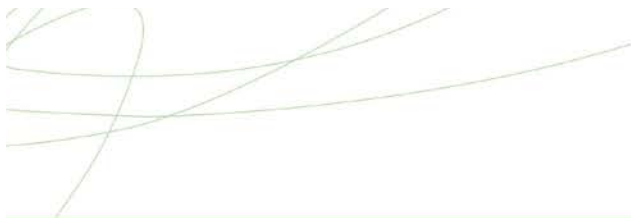
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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 2013

Bygningsmateriale:

BRA: 61

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel 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.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Damsgårdsveien 86	300370620	H0202	48	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	58 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	61 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	61 m²
Totalt BRA	61 m²
Oppvarmet luftvolum	170 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	226,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.1.2020

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	43,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	121,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 414 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	154,33 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 008 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	141,40 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 625 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 693 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 722 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 414 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,2 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Pr. 19.04.2017. Endret på årsmøte 17.03.2021.

Sist endret på årsmøte 09.05.2025

1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Støperiet Damsgårdssundet («**Sameiet**»).

Sameiet består av bolig-, næring- og parkeringsseksjoner fordelt på 4 bygg beliggende på eiendommen gnr 158 bnr 87 i Bergen kommune.

Sameiet består av 112 seksjoner, hvorav seksjon 1-45, 47-108 og 111-112 er boligseksjoner, 46 er næringsseksjon og 109 og 110 er parkeringsseksjoner jf. **vedlegg 1** (seksjonsbegjæringen)

Seksjon 110 eies av seksjon 46 og benyttes som kundeparkering.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, samt fastsette regler for bruk, drift, vedlikehold og fordeling av utgifter.

2 Rettslig råderett

2.1 Bruksenhet/tilleggsdel

Den enkelte seksjonssameier har enerett til bruk av sin bruksenhet bestående av hoveddel og eventuelt tilleggsdel. Hva som er å anse som hoveddel og tilleggsdel fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade for andre sameiere.

Ved salg og utleie av bruksenhet skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig, hvor det skal gis opplysninger om hvem som blir ny eier eller leietaker. Forretningsfører har rett til å avkreve ny sameier et gebyr for arbeid i forbindelse med eierskifte.

Den enkelte seksjonssameier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover 90 døgn. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

2.2 Fellesareal og enerett til bruk

Det areal av eiendommen som ikke omfattes av de enkelte bruksenheter og eventuelle tilleggsdeler anses som fellesareal. Som fellesareal anses blant annet bygningskroppen, takterrasser, trappeoppganger, gangareal, heis, heissjakter, søppelrom, fellesrom, tekniske anlegg og deler av utearealet.

Seksjon 1-45, 47-108 og 111-112 har enerett til å bruke takterrasser, trappeoppganger, gangareal, heis, heissjakter, søppelrom, fellesrom, deler av utearealet og tekniske anlegg som er tilknyttet boligseksjonene.

Areal på bakkeplan i forkant av seksjon 1,2,3,21,22,23,24 og 25 er imidlertid forbeholdt disse boligseksjonene og arealet kan ikke brukes av øvrige sameiere uten samtykke fra rettighetshaver. Fordelingen av enerettsareal er spesifisert i **vedlegg 2**. Ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser skal for disse arealene følge sameiets ansvarsfordeling av drift, vedlikehold og fornyelser av ballkonger/terrasser.

Seksjon 46 har enerett til å bruke tekniske anlegg som er tilknyttet næringsseksjonen.

Alle de overnevnte enerettene til bruk av fellesareal er midlertidig og begrenset til 50 år jf. eierseksjonsloven § 19 (5).

2.3 Veirett

I erklæring av 14.06.2011 er det gitt rett til bruk av vei tilhørende Sameiet. Veiretten er tinglyst til på gnr 158 bnr 856. Omfanget av veiretten er nærmere beskrevet i **vedlegg 3**. Formålet med veiretten er å sikre tilgang til parkeringsareal og varemottak for næringsareal.

Sameiet kan med alminnelig flertall når som helst beslutte at veiretten ikke skal bestå for den enkelte berettigede boligseksjon. Veiretten kan imidlertid ikke besluttes endret for næringsseksjonens vedkommende.

3 Forholdet til seksjon 109

Seksjon 109 består i hovedsak av et garasjeanlegg med parkeringsplasser og utgjør et eget sameie; Sameiet Støperiet Parkering («**Parkeringssameiet**»). Parkeringssameiet består av 72 andeler og reguleres av egne vedtekter hva angår bruk, drift, vedlikehold og fordeling av utgifter tilknyttet seksjonen – se **vedlegg 4**.

4 Vedlikehold

Den enkelte seksjonssameier har ansvaret for å vedlikeholde sin bruksenhet og eventuell tilleggsdel slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonssameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også egne vann- og avløpsanledninger frem til forgreningspunktet til den enkelte bruksenhet og elektriske ledninger frem til egen sikringsboks.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten, kan sameiermøte med 2/3 flertall beslutte at eier av seksjonen pålegges å gjennomføre vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøte med 3/4 flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for eier av seksjonens regning.

Seksjoner som i medhold av punkt 3.2 har enerett til bruk av fellesarealer har også vedlikeholdsplikt for disse arealene.

Øvrig fellesareal som ingen seksjon har enerett til skal vedlikeholdes av Sameiet i fellesskap.

Boligseksjonene og næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillet som skiller boligdelen og næringsdelen. Det som for øvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillet skal vedlikeholdes av seksjonstypene i fellesskap og kostnadene skal dekkes med en halvpart på hver seksjonstype.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram som skal fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

5 Bygningsmessige arbeider

Sameiermøtet kan fatte vedtak om utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning og utvendig farge.

Tilbygg/påbygg og øvrig arbeid som må meldes til plan- og bygningsmyndighetene skal godkjennes av sameiermøtet før byggemelding kan sendes og igangsettelse av byggearbeidet.

Annet byggearbeid skal meldes til styret.

6 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og eventuell tilleggsdel og omfatter kostnader med forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, forsikring av bygget, kommunale avgifter og vedlikehold mv. av fellesareal. Slike kostnader skal som hovedregel dekkes av seksjonssameierne etter sameierbrøken.

Kostnader i tilknytning til vedlikehold mv. av fellesareal som en eller flere seksjoner har enerett til å bruke i medhold av punkt 3.2, fordeles mellom de seksjonene som har slik enerett. Sameierbrøken legges til grunn for den innbyrdes fordelingen av kostnadene.

Kostnader knyttet til vedlikehold, påkostninger mv som kun kommer næringsseksjonen eller de øvrige boligseksjonene til gode, skal dekkes av den seksjonstypen som tiltaket tilgodeser.

Den enkelte seksjonssameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøte slik at de samlede à-kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av driftsåret. Et eventuelt overskudd skal ikke kunne kreves tilbakebetalt, men vil bli hensyntatt ved fastsettelsen av à-kontobeløpet for det etterfølgende året.

Sameiermøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter mv. Innbetaling til vedlikeholdsfondet skal innkreves sammen med à-kontobeløp til dekning av årlige felleskostnader.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares til den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter, samt påløpte forsinkelsesrenter anses som vesentlig mislighold.

7 Sameiermøte

Sameiermøte er Sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøte. Sameierne kan møte ved fullmektig som fremlegges skriftlig og datert fullmakt.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når en tiende del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

7.2 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

7.3 Stemmeberegning og flertallskrav

På sameiermøte har hver seksjon én stemme.

Næringsseksjonen har kun én stemme også for det tilfelle at den resekssoneres og det etableres nye næringsseksjoner.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene ved vedtak om:

- a) Endring av vedtekter og ordensforskrifter
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdende i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- c) Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- f) Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresse og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Det kreves tilslutning fra den berørte sameier ved vedtak om;

- h) At en sameier skal ha plikt til å vedlikeholde deler av fellesarealet
- i) Vedtektsbestemmelse som begrenset den rettslige rådigheten over en sameiers bruksenhet og eventuelle tilleggsdel
- j) Vedtektsbestemmelse om annen fordeling av felleskostnader enn det som fremgår av punkt 5
- k) Vedtektsbestemmelse om endring av enerett til areal som nevnt i punkt 3.2

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

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

7.4 Saker som behandles i det ordinære sameiermøte

På sameiermøte skal disse sakene behandles;

1. Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Fastsettelse av fellesutgifter
6. Valg av styremedlemmer
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8 Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndigheter

Sameiet skal ha et styret som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av Sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av vedtektene.

8.2 Valg av styret

Sameiermøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer inkludert styrets leder. Seksjon 46 skal ha rett til å være representert med ett – 1 – medlem.

Styrets leder velges særskilt.

Sameiermøte kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøte. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges etter at tjenesten er ute.

Styremedlem som selger sin seksjon i Sameiet er forpliktet til å fratre sitt verv som styremedlem innen overtakelsestidspunktet.

8.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs.

Styremøtet ledes av styrets leder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine styremøter og signeres av fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

8.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret kan meddele prokura.

9 Profilering av næringsseksjon

Seksjon 46 har rett til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonen på et område som strekker seg fra bakkeplan til taket på næringsseksjonen.

Seksjon 46 er også gitt tilgang til å skilte virksomheten med profilering på de to nærmeste glassplatene på lydvegger på hver side av gjennomgang fra Michael Krohns gate ned til seksjon 46. Dette mot at resterende seksjonseiere gis tilgang til å parkere utenom seksjon 46 sine åpningstider. Ved endring av Bunnpris sine åpningstider må denne avtalen godkjennes av årsmøtet på nytt.

10 Særskilt regulering for seksjon 1-45, 47-108 og 111-112

Det skal opprettes en egen beboerforening for eierne av boligseksjoner i Sameiet. Beboerforeningen har rett til å behandle saker som gjelder utelukkende boligseksjonene og som ikke krever behandling i sameiermøtet, samt fastsette interne ordensregler som skal gjelde for boligseksjonene.

11 Verket Huseierforening

Sameiet er pliktig medlem av Verket Huseierforening sammen med Sameiet Verket felt 1 og 3.

Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameienes forholdsmessig etter antall boligseksjoner. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom fellesutgiftene.

Huseierforeningen har ansvar for sameienes utendørs fellesareal (veier, grøntareal, lekeplasser, parkering og ligningene) på gnr 158 bnr 87.

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET PARKERING

Vedtekter sist vedtatt på sameiermøte den 19. april 2017 Endret på årsmøte 17.03.2021.
Sist endret på årsmøte 09.05.2025.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Støperiet Parkering.

Sameiet består i hovedsak av garasjeanlegg med parkeringsplasser beliggende på eiendommen gnr 158 bnr 87 snr 109 (næringsseksjon) i Bergen kommune («Sameiet»). Sameiet består av til sammen 72 andeler.

Sameiets formål er å organisere bruken av garasjen og parkeringsplassene til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, drift og vedlikehold samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

2. BRUK AV GARASJEANLEGGET

Sameierne som har ervervet ideell andel i Sameiet, har rett til å bruke garasjeanlegget i samsvar med nærværende vedtekter. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Parkeringsplassene fordeles av Sameiets styre. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelsehemmede mv.

Sameierne kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av motorkjøretøyer eller tilhengere samt ett ekstra sett med dekk og en takboks. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for øvrige sameiere og skal ikke benyttes til reparasjoner eller til oppbevaring av andre gjenstander. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige vesker og gass i garasjeanlegget.

Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass.

Sameiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med en andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Ventelisten setter også presedens ved salg av parkeringsplasser, enten plassen selges alene eller som en del av leilighetssalg. Ved salg av parkeringsplass skal den neste sameieren på ventelisten, som har krav på ladeplass ihht. de andre bestemmelsene i denne vedtekten, tildeles parkeringsplassen

De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for registrert strømforbruk knyttet til lading pluss administrasjonskostnad fastsatt av styret. Betaling kan skje med fast beløp per måned med avregning ved årsslutt.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte å tilrettelegge for etablering av ytterligere ladeplasser for elbil og ladbar hybridbil, jf vedtektenes punkt 5.3 (a). Sameiet skal med samme flertall beslutte hvordan kostnader forbundet med slik tilrettelegging skal fordeles

3. RETTSLIG RÅDIGHET

3.1. Ordinære bestemmelser om rettslig rådighet

Sameieandelen i Sameiet skal i utgangspunktet følge som tilbehør til fast eiendom i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) lltre d.

Salg av ideell andel i Sameiet er tillatt dersom Sameiets styre godkjenner dette. Godkjennelse kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Ethvert salg skal meldes skriftlig til Sameiets styre, og Sameiets forretningsfører. Ved ethvert salg av ideell andel har seksjonseierne i eierseksjonssameiet Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, forkjøpsrett. Salg av ideell andel skal formidles på sameiets felles digitale brukerplattform – Vibbo. Den som ønsker å melde forkjøpsrett, må gi skriftlig beskjed til selger innen en frist på 14 dager. Hvis flere seksjonseiere ønsker å kjøpe samme garasjeplass, er det den med lengst eier ansiennitet som får kjøpe garasjeplassen.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når eiendelen går over til ektemake, til livsarving, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, eller til noen andre som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Selger er ansvarlig for felleskostnader frem til et salg er godkjent av Sameiets styre. Senere erververe er bundet av Sameiets vedtekter. Selger er forpliktet til å informere om vilkårene i disse vedtektene ved videresalg.

Utleie av parkeringsplass skal i utgangspunktet kun skje internt overfor andre beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet etter søknad og godkjenning fra Sameiets styre. Det vises imidlertid til pkt. 3.2 under.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

3.2. Særskilte bestemmelser om rettslig rådighet

Frem til det tidspunkt sameieandelen i Sameiet som eies av Damsgårdsveien 82 AS er registrert som tilbehør til hovedeiendommen i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) litra d, vil hjemmelshaver Damsgårdsveien 82 AS fritt kunne avhende ideelle andeler i parkeringsanlegget/Sameiet. Sameieandelen som avhendes fra Damsgårdsveien 82 AS skal deretter straks registreres som tilbehør til vedkommendes eierseksjon.

Hver av sameierne kan leie ut sine ideelle andeler i Sameiet til både beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet og, om ikke samtlige plasser kan leies ut til beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, til øvrige interessenter. Leieforhold til leietakere som ikke er beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet skal kunne sies opp på to måneders varsel såfremt:

- En beboer i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet ønsker å erverve andel i Sameiet til markedsverdi, og dette nødvendiggjør oppsigelse av leieforholdet (ref. pkt. 3.2 første avsnitt)
- En beboer i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet ønsker å leie rett til parkering i Sameiet til markedsverdi, og dette nødvendiggjør oppsigelse av leieforholdet

Etter samtykke fra Sameiets styre, kan sameier inngå langsiktig avtale vedrørende utleie av parkeringsplass uten at de øvrige beboerne har rett til å tre inn i avtaleforholdet etter bestemmelsen over. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt sameieandel. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn dem som faller på vedkommende andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er like fullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med Sameiets styre.

I felleskostnadene skal alle kostnader Sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og Sameiets andel av felleskostnader i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret i Sameiet slik at det samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å utelukke sameier fra Sameiet og garasjeanlegget. Herunder har Sameiets styre rett til å utelukke sameier fra garasjeanleggets adgangskontrollsystem. Unnlatelse av å betale mer enn 3 måneders felleskostnader skal alltid være å regne som vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

5. SAMEIERMØTER

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

5.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

5.2 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

5.3 Stemmeberegning og flertallskrav

Sameiermøtet vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmerne regnet etter sameiebrøken. Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene ved vedtak om:

- a) Nyanskaffelser, herunder men ikke begrenset til tilrettelegging for ytterligere el-bil ladeplasser, samt forbedringer og utbedringer i Sameiet som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- b) Fastsettelse av vedtekter eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

5.4 Ugildhet i sameiermøtet

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

5.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

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

- a) styrets årsberetning,
- b) styrets regnskap for foregående kalenderår,
- c) valg av styre.

6. STYRET

6.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

6.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 -5 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

6.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine styremøter. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

6.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styreleder eller den styret utpeker møter på vegne av de enkelte sameierne i sameiermøtet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, og har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Parkeringsseksjonen.

7. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

8. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Dersom Sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

9. FORHOLD TIL SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Sameierne i Parkeringsseksjonen er en del av Sameiet Støperiet Damsgårdssundet og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Sameiet Støperiet Damsgårdssundet. Sameierne i Sameiet bærer herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til Sameiet Støperiet Damsgårdssundet i den grad dette fremkommer av eierseksjonssameiets vedtekter.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6320

Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Velkommen til årsmøte i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

30. mai 2024 kl. 18:00, Fangene på fortet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsmøte for garasjesameiet starter kl 1800. Årsmøtet for eierseksjonssameiet starter kl 1900.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtekter
8. Økonomisk bygfer
9. Parkering - Endring av vedtekter
10. Parkering - Endring av vedtekter 2
11. Medlemskap i Damsgårdssundets vellforening vedtekter
12. Nøkkelpokser hengt opp ved egen dør til leilighet
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at Harald Froestad leder møtet.

Forslag til vedtak

Harald Froestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6320 - Årsrapport.pdf

2. 6320 Revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse heves til kr 190000 og begrunner det med mye arbeidsinnsats.

Godtgjørelsen splittes mellom sameiet 70% og parkeringsdelen 30%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190000

Sak 7

Vedtekter

Forslag fremmet av:

Tor Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter pkt 2.1 - 3. avsnitt, siste setning strider så langt jeg kan se i mot eierseksjonsloven som sier at det er selger som skal ta disse omkostningene. For øvrig så er eierskiftegebyr også omtalt i 6. avsnitt med mer riktig formulering.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at tekst endres til "Foretningsfører har rett til å kreve selger et gebyr for arbeid i forbindelse med eierskifte. Videre strykes siste setning i avsnitt 6, pkt 2.1, siden dette er omtalt i avsnitt 3.

Forslag til vedtak

Siste setning i 3. avsnitt i vedtektenes pkt 2.1 strykes for å samsvare med eierseksjonsloven og tekst i 6. avsnitt.

Sak 8

Økonomisk bygfer

Forslag fremmet av:

Tor Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bygningsmassen er nå rundt 10 år og vedlikeholdsbehovet må antas å øke i årene fremover. Eksempel på dette er takterrasse som finansieres med ekstra innbetaling i 3 mnd. Hadde en hatt en buffer kunne muligens ekstra innbetaling vært redusert eller unngått. En buffer på noen millioner kroner ut over det en event har fra før kunne vært en start. En videreføring av denne innbetalingen bør derfor fortsette ut 2024 og fra 2025 av med redusert omfang, gjerne 50%.

Påpeker at forslaget gjelder kun leilighetene da jeg ikke har interesser i øvrige typer seksjoner.

Styrets innstilling

Styre innstiller på at det blir med 4 ekstra innbetalinger i 2024. Da styre har inngått flere bedre avtaler vil vi kunne bygge oss opp en reserve. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Dagens ekstraordinære innbetaling for å finansiere reparasjon av takterrasse videreføres ut 2024. Videre ekstra innbetaling vurderes av styret og tas event opp i kommende årsmøter. Innbetalte beløp settes av til vedlikeholdsfond for å kunne benyttes til å finansiere leilighetenes andel av fremtidig vedlikehold.

Sak 9

Parkering - Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Om noen bruker annen eiers plass i parkeringsanlegget har styret fullmakt til å få fjernet bilen for bileiers regning. Det samme gjelder dersom noen blokkerer tilkomst til parkeringsplassene på inn- eller utside av garasjeport.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å endre vedtektene for å kunne fjerne biler som er feilparkert.

Forslag til vedtak

Følgende setning legges til som avsnitt i pkt 2: "Om noen bruker annen eiers plass i parkeringsanlegget har styret fullmakt til å få fjernet bilen for bileiers regning. Det samme gjelder dersom noen blokkerer tilkomst til parkeringsplassene på inn- eller utside av garasjeport."

Sak 10

Parkering - Endring av vedtekter 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De som disponerer lade plass for elbil eller ladbar hybrid bestiller adgang til lading med abonnement hos Anio. Ved oppgradering i 2023 fikk samtlige plasser nederst og øverst lademulighet. Med 2023 teknologi kan det ikke leveres strøm til plan 2. Om elbil står på lade plass uten abonnement må eier bytte plass om noen andre trenger plass for lading.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene endres

Forslag til vedtak

Pkt 2, avsnitt 5 og 6 erstattes med "Om elbil står på lade plass uten abonnement må eier bytte plass om noen andre trenger plass for lading ihht styrets råderett"

Sak 11

Medlemskap i Damsgårdssundets velforening vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styre innstiller på at vi melder oss inn i damsgårdssundets velforening slik at vi kan være med og bidra til et godt damsgårdssund være seg pynting området til jul og hyggelige sammenkomster for gammel og ung.

Styrets innstilling

Sameiet melder seg inn i Damsgårdssundets velforening.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtaker at sameiet støperiet melder seg inn i damsgårdssundets velforening

Sak 12

Nøkkelpokser hengt opp ved egen dør til leilighet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring av vedtekter: "Dersom man ønsker å montere nøkkelpokse på vegg utenfor leilighet skal det søkes styret i for godkjenning. Ugifter til å reparere hull når den blir tatt ned skal betales av eier av leilighet."

Styrets innstilling

Styre støtter forslaget

Forslag til vedtak

Tekst legges til vedtektene: "Dersom man ønsker å montere nøkkelpokse på vegg utenfor leilighet skal det søkes styret i for godkjenning. Kostnader for å reparere hull etc når nøkkelpokse blir tatt ned skal betales av eier av leilighet."

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Ronny Urhaug og styremedlem Søren Nielsen står på valg.

Innstilling

Styret innstiller på gjenvalg begge to.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Urhaug

Fordi dette er en person som er godt orientert i sameiet og vil fullføre pågående saker.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Søren Lohne

Fordi han bidrar med god økonomisk innsikt og tar tak når det trengs.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Morris Urhaug	Michael Krohns Gate 75
Styremedlem	Harald Froestad	Damsgårdsveien 88
Styremedlem	Jing Jin	Damsgårdsveien 88
Styremedlem	Søren Nielsen Lohne	Damsgårdsveien 86
Styremedlem	Kurt Vognstølen	Radøyvegen 2370

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Sameiet består av 110 seksjoner.

Sameiet Støperiet Damsgårdssundet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913019164, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

158 87

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Årsrapport Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Styre har jobbet med forsikringssaker, tv og internett avtale, bytte forsikringsselskap, rekkverk takterasse C blokken, gartnerarbeid og filteravtale. Utskifting av nødlys.

1. Forsikringssaker 2 stk. Først intern lekkasje C blokk plan 6 til leilighet i plan 5. Årsak løst avløpsrør vaskemaskin var koblet på. Neste brann i julepynt D blokk.
2. Tv og internett avtale sagt opp med avslutning 31/8-2024. Ny avtale fra 1/9-2024 med Globalconnect. Pris gammel avtale pr leilighet kr 380 pr mnd tv 50 poeng og internett 25mb opp og ned. Ny avtale internett 1000mb opp og ned kr 199 pr mnd pr leilighet. Tv som tilvalg for den enkelte fra kr 199.
3. Forsikringsavtale med Tryg sagt opp desember 2023. Tryg års pris kr 707000. Ny avtale med IF fra 1/1-2024 til en pris kr 265000 pr år.
4. Rekkverk takterasse C blokken. Styre oppdaget på HMS runde våren 2023 at rekkverket mot D blokken var vinglette. Styre kontaktet LAB som viste videre til rekkverks firma som monterte rekkverket. De sendte en mann som kontanterte at det som rekkverket var festet i ikke holdt pga gesims var rått. Styre fikk videre bistand fra vaktmestertjenesten som sprettet opp gesims flere steder. Vi konstaterte at det var mye råte i gesims flere steder. Vaktmestertjenesten la frem et estimat på kostnad arbeid, materialer og stillas siden mot blokk D til utkraging av bygning. De var ikke villig til å ta fast pris. Styre vurderte da at total kostnad vil komme på kr 1000000. Hvordan finansieringen skulle gjøres ble lagt ut på Vibbo for avstemming. De fleste landet på 4 stk ekstra innbetalinger som gjennomføres mars-juni etter eierbrøk. Styre har på nytt kontaktet utbygger og har gjennomført befaring på takterrassen C blokken men avviser dette som reklamasjon fordi 5 års retten til å reklamere er utgått for 5 år siden. Nå har styre fått på plass en entreprenør som er villig til å gjøre jobben for oss. Arbeidene vil starte i løpet av mai.
5. Gartnerarbeid. I perioden har vi brukt gartner på takterrassene for å friske opp. Mellom D og E har gartner gjort en opprydding i perioden.
6. Filteravtale. Styre har forhandlet frem filter avtale med ny leverandør. Gammel leverandør Flexit. Ny leverandør Luftig.
7. Nødlys som er byttet blir erstattet med ledlys.
8. Vi vil bruke Thormodsen og Stølen Byggservice AS på takterasse C blokken.
9. Vi har gjennomført 8 styremøter i perioden

Styrets årsrapport garasjeanlegget 23/24

Etter årsmøte 2023 ca august/september gikk P Plan konkurs. De som jobbet der gikk rett over i nytt selskap Makeplace. Styre valgte å fortsette avtale med vakt telefon ut 2023 og stoppet der pga dårlig service.

Når det gjelder vanlig service byttet styre til Vest Assistanse som er en lokal aktør. Deres service har vært bedre men når det gjelder å få tak i deler har det vært noen hindringer. Først ved at Makeplace sa at de hadde sendt uten å gjøre det.

Styre prøvde da kontakt med fabrikk i Tyskland. Det startet med god dialog men har blitt drenert av fabrikk.

Vest Assistanse prøvde også å kontakte fabrikk men endte med at de ikke svarte på mail og tlf.

Status 13 mars 2024 er at plass 10 og 19 ikke fungerer. Her må lagre og tannhjul byttes. Plass 41 har fått samme problem.

Styre har valgt at plass 10 løftes opp slik at VA kunne demontere deler under for å tegne delene slik at lokale aktører kan lage nye deler. Dette arbeidet er gjort og deler til 30 plasser er bestilt. Forventer at rep system 1 starter uke 20/21. Når system 1 er oppe og går går vi videre på system 2. Planen er at alle plasser i plan 1 skal bytte deler under.

Årsmøte må velge hvilket tempo dette skal gjøres. Total sum vil komme opp i 1,6-2 mill. Styre har hatt mye arbeid med garasjeanlegget i perioden med de problemene som har vært.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 478 468.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettet med kr 55 000

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra jan 2024. I tillegg har det vært gjennomført kapitalinnkalling på til sammen kr 1 MNOK fra eierne

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET
ORG.NR. 913 019 164, KUNDENR. 6320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 226 551	2 714 368	3 017 000	3 773 000
Andre inntekter	3	23 407	138 471	170 000	1 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 249 958	2 852 839	3 187 000	4 773 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-10 275	-9 865	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-174 650	-167 935	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-17 694	-45 386	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-447 709	-689 969	-636 000	-1 956 000
Forsikringer		-617 142	-468 726	-515 000	-705 000
Kommunale avgifter	9	-49 532	-45 438	-48 000	-55 500
Garasjer	10	-499 353	-446 140	-390 000	-655 000
Energi/fyring		-73 205	-71 714	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-494 408	-407 141	-430 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-293 223	-268 791	-362 500	-305 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 876 866	-2 820 778	-2 902 000	-4 722 000
DRIFTSRESULTAT		373 092	32 061	285 000	51 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	744	993	500	500
Finanskostnader	13	-20 900	-11 423	-6 000	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 156	-10 430	-5 500	-10 500
ÅRSRESULTAT		352 937	21 631	279 500	40 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		352 937	21 631		

SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET
ORG.NR. 913 019 164, KUNDENR. 6320

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 751	3 969
Kundefordringer		0	97
Forskuddsbetalte kostnader		267 740	411 110
Energiavregning	15	396 893	223 854
Driftskonto OBOS-banken		39 192	0
Driftskonto OBOS-banken II		12 539	12 539
Sparekonto OBOS-banken		60	59
SUM OMLØPSMIDLER		730 175	651 628
SUM EIENDELER		730 176	651 629

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	478 469	125 533
SUM EGENKAPITAL	478 469	125 533

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	42 294	24 468
Leverandørgjeld	209 413	370 367
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 600 000)	0	131 261
SUM KORTSIKTIG GJELD	251 707	526 096

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	730 176	651 629
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bergen, 07.05.2024

Styret i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Ronny Morris Urhaug /s/

Harald Froestad /s/

Jing Jin /s/

Søren Nielsen Lohne /s/

Kurt Vognstølen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 061 576
Garasjeleie	481 104
Kabel-TV	410 712
Automatiske dørpumper	126 315
Diverse	73 092
Oppvarming	52 800
Parkeringsleie	20 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 226 551

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	180
Miljøfond - OBOS gir tilbake	21 427
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	23 407

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 401, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 275.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 649
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 045
SUM KONSULENTHONORAR	-17 694

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 547
Drift/vedlikehold VVS	-5 828
Drift/vedlikehold elektro	-31 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 019
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 803
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 208
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 120
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 020
Annet vedlikehold 2	-4 125
Egenandel forsikring	-5 225
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-447 709

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-49 532
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-49 532

NOTE: 10**GARASJER**

IB 01.01.23	23 777
--------------------	---------------

Leieinntekter	481 104
SUM INNTEKTER	481 104

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-447 265
Elektrisk energi	-17 625
El-bil	-34 463
SUM KOSTNADER GARASJER	-499 353

UB 31.12.2023	5 528
----------------------	--------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-162
Driftsmateriell	-760
Vaktmestertjenester	-116 578
Vakthold	-11 146
Renhold ved firmaer	-89 755
Snørydding	-36 494
Gressklipping	-12 699
Andre fremmede tjenester	-2 183
Trykksaker	-264
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 960
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 401
Andre kontorkostnader	-2 089
Telefon, annet	-8 275
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-4 654
Velferdskostnader	-245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-293 223

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	329
Andre renteinntekter	71
SUM FINANSINNTEKTER	744

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-124
Renter og provisjon på kassekreditt	-19 776
SUM FINANSKOSTNADER	-20 900

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Machintosh		
Tilgang 2016	24 839	
Avskrevet tidligere	-24 838	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-711 768
SUM INNETKTER	-711 768

KOSTNADER

Administrasjon	72 879
Fjernvarme	811 929
SUM KOSTNADER	884 807

Uoppgjorte avregninger	223 854
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	396 893
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Til årsmøtet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Støperiet Damsgårdssundet** som viser et overskudd på kr 352 937. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 08. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 6320 Selskapsnavn: Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Link Arkitektur AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres referanse:
Grethe Haugland

Vår saksbehandler:
Gerd Soldal
Dir. tlf.: 5556 6421

Vårt saksnummer: 201219865/78
Dato: 160318

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 158 Bnr 87
Adresse : Michael Krohns Gate 99
Tiltakshaver : Verket bolig felt 2 og 3 AS
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 09.02.2018. Søknaden gjelder tiltak godkjent den 10.05.13 og tillatelser til endring datert 30.09.13 og 08.08.14 og 12.12.14 og den 19.03.2015.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for følgende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10:

- **Oppføring av ny boligblokk med parkeringsanlegg og tilhørende utomhusarealer.**

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

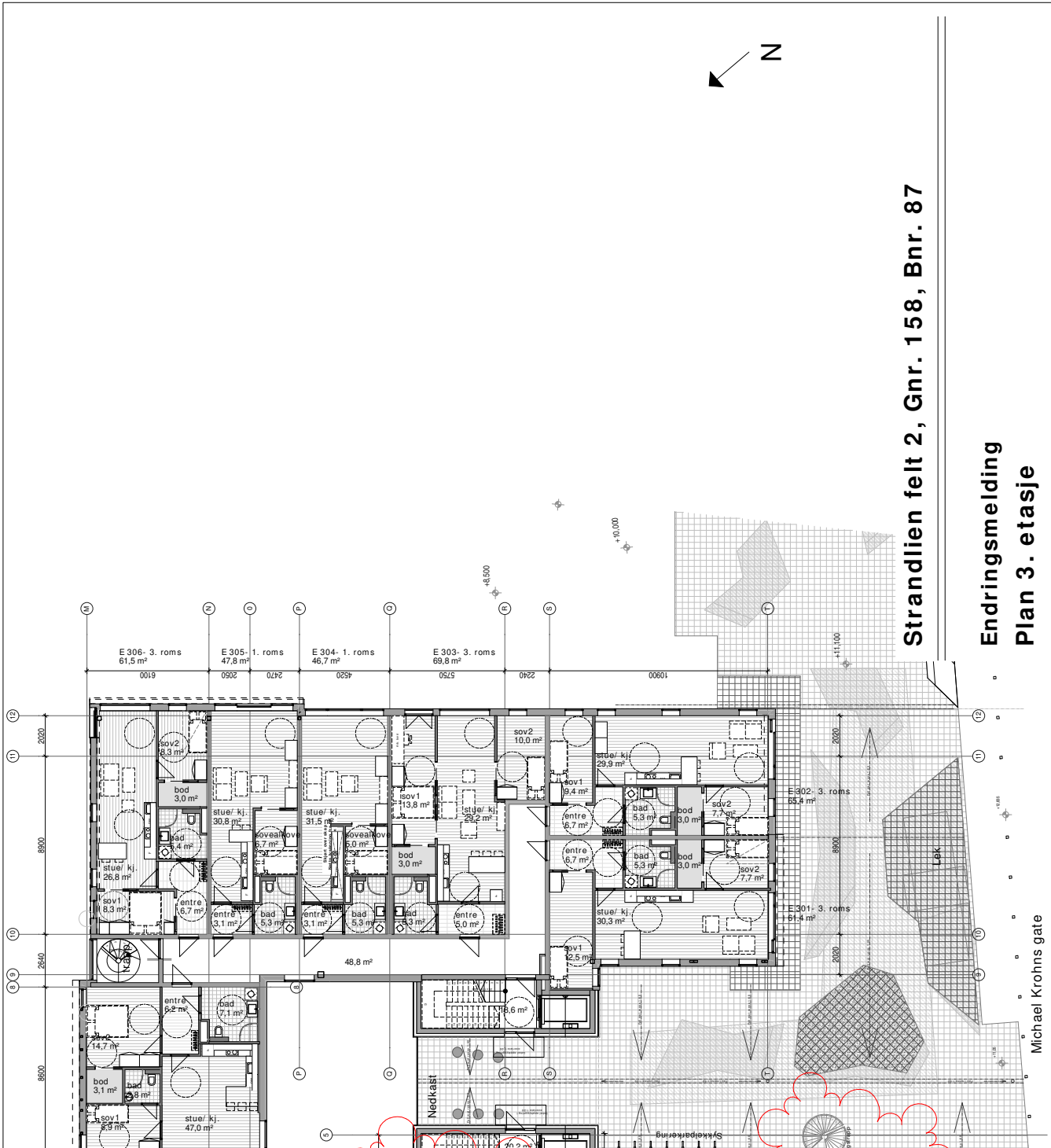
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Gerd Soldal - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - Avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Verket bolig felt 2 og 3 AS, Pb. 485, 1373 ASKER

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Plottet 15.01.2015

Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding Plan 3. etasje

Michael Krohns gate

Tegn.nr
A.21.03.RM

Indeks

Mål: 1:200 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,AR,KS Kontr.: AR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15

Telefon: +47 55 57 34 00
E-post: bergen@linkarkitektur.no



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

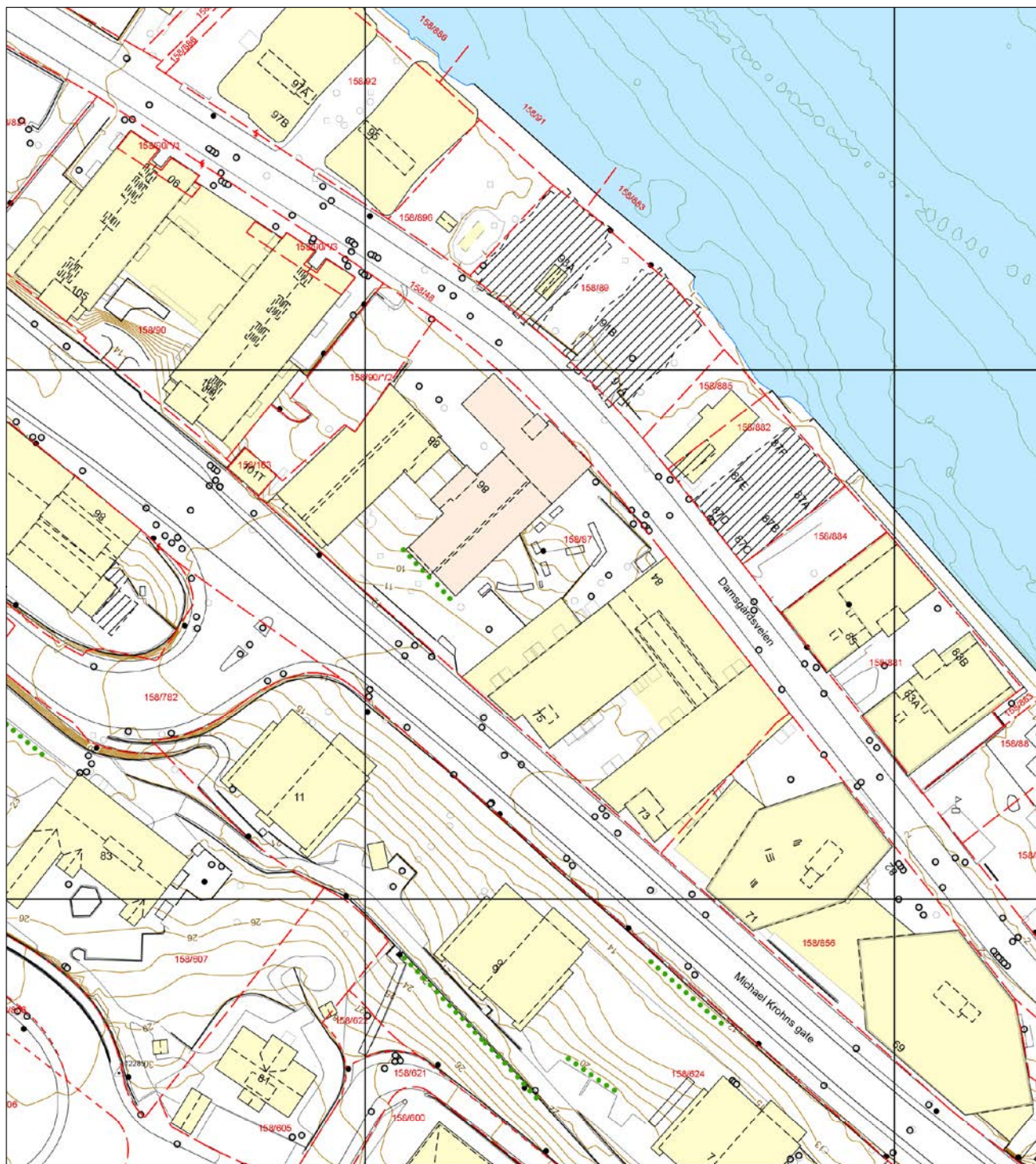
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 11.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/87/0/48

Adresse: Damsgårdsveien 86, 5058 BERGEN



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	• Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	• InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

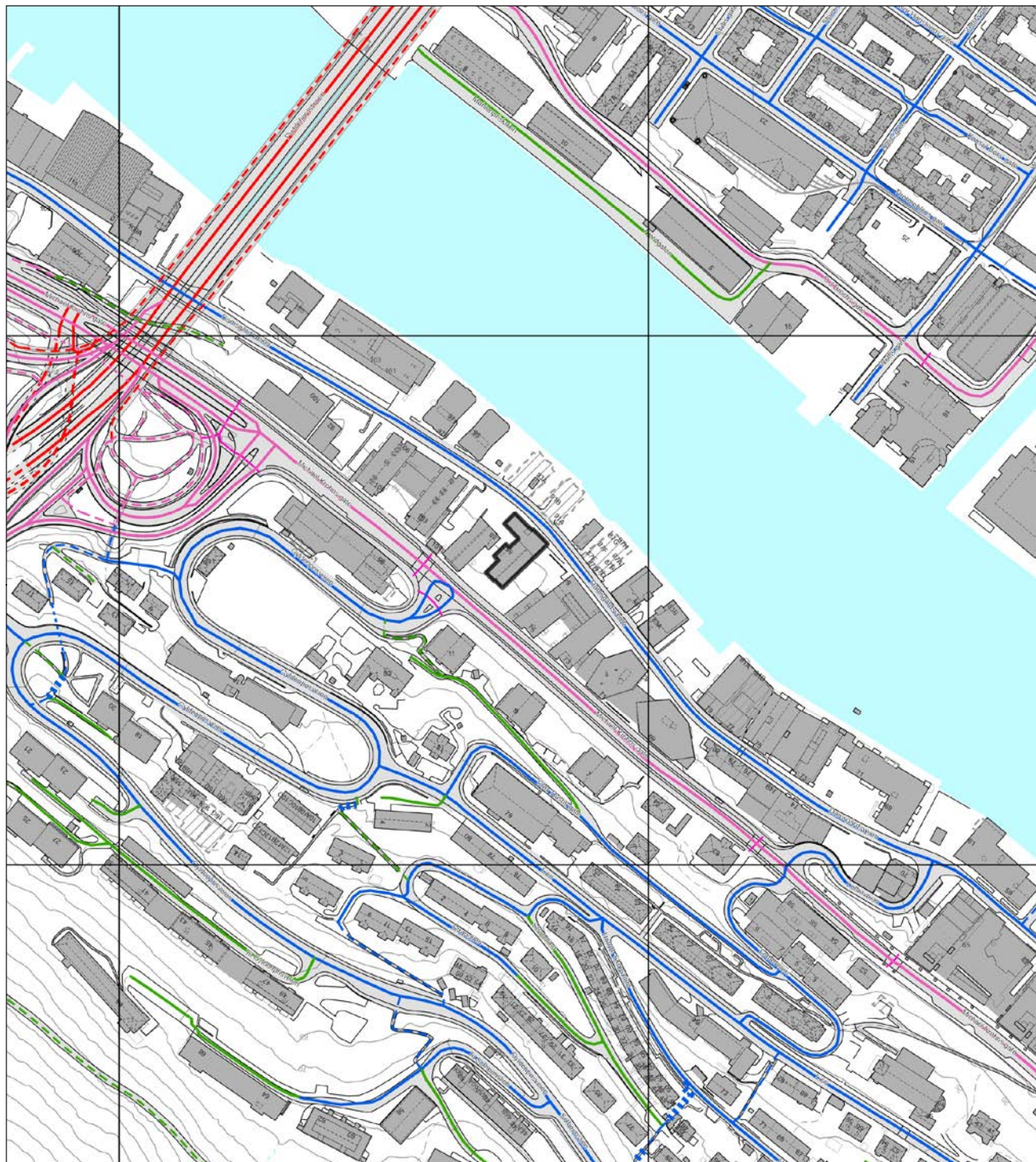
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 27.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/87/0/49

Adresse: Damsgårdsveien 86, 5058 BERGEN



Planinformasjon for gnr/bnr 158/87/0/0
Utløst 11. mars 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260720018	Grunneiendom	0	Ja	4 323,8 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2011	200816601	100,0 %
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1966	202412318	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	43,6 %
60860000	1690 - Annet uteoppholdsareal	20,9 %
60860000	3050 - Park	17,0 %
60860000	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting	11,9 %
60860000	1610 - Lekeplass	3,3 %
60860000	2080 - Parkering	2,0 %
60860000	2012 - Gate med fortau	1,0 %
60860000	1510 - Energianlegg	0,1 %
60860000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,4 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
60860000	570 - Bevaring kulturmiljø	11,9 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2011	200816601	80,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60860000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	60,6 %
60860000	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting	19,6 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
60860000	570 - Bevaring kulturmiljø	19,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

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	83,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	17,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	87,2 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	85,8 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	14,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	79,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	20,9 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	65,4 %
17330000	2 - Framtidig	170 - Friområder	25,4 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	9,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,8 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	32,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17150003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD	3	201520509
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	3	200810518
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	0	202411682
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDEPRIS OG STRANDEN	4	-
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDEPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	3	202412318
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDEPRIS	3	202412318
4040002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82	3	200713101
410200	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET	3	200303614
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	2	202229074
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDEPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
4040000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3	3	-
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	202220471
4040100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99	3	200016309

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Byggningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/607	300079280	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.09.2009	200913447
158/882	301232994	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	03.08.2023	202312454
158/882	301233004	-	Garasjeuthus annekst til bolig	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.



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 begrensingslinje 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 11.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 158/87

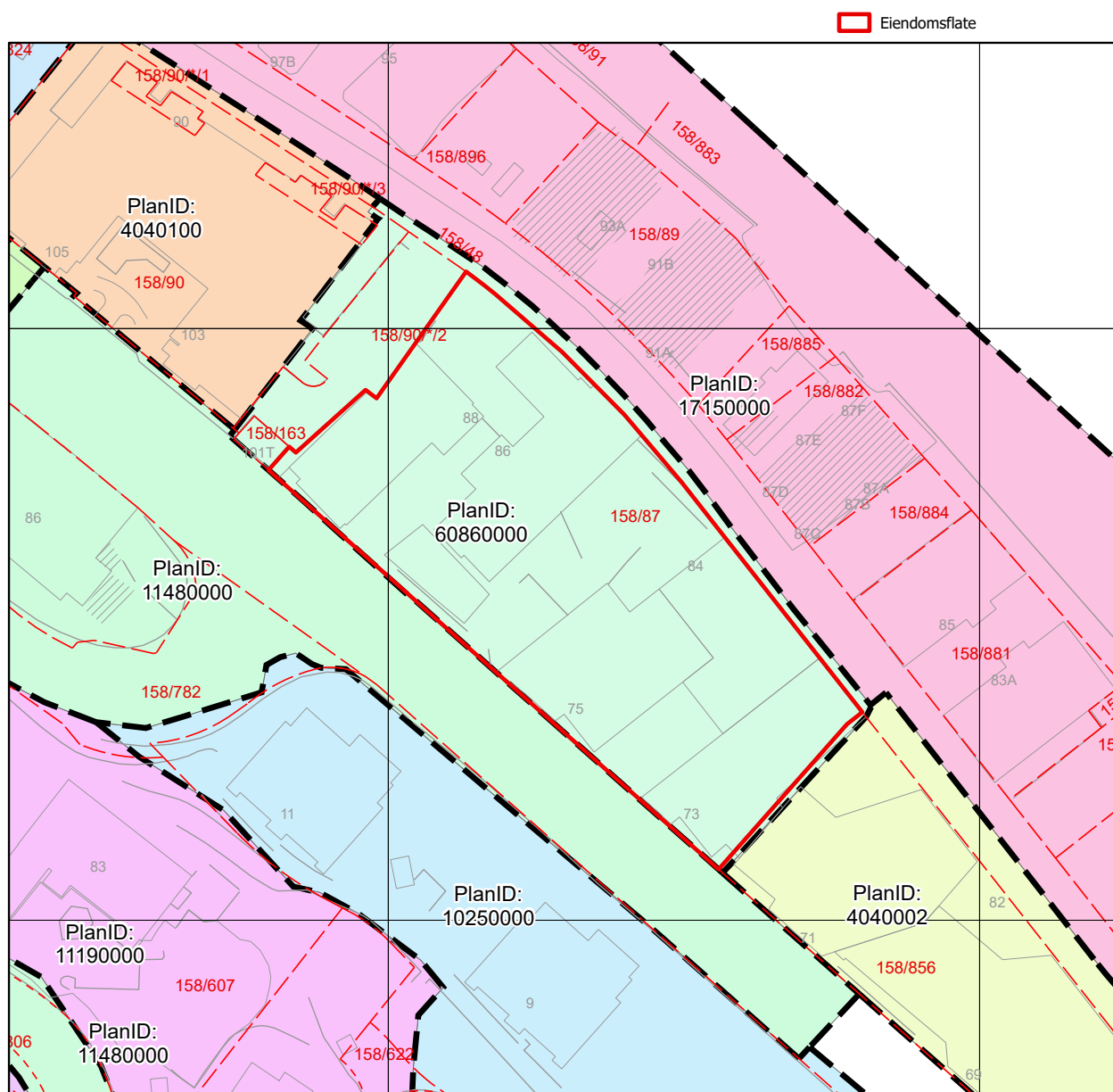
Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 60860000, 11480000





Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 158/87

Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 60860000, 11480000

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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

→ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1254 - Tunnel

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

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

FRIOMRÅDER

Park

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1510 - Energianlegg

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2080 - Parkering

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 11.03.2026

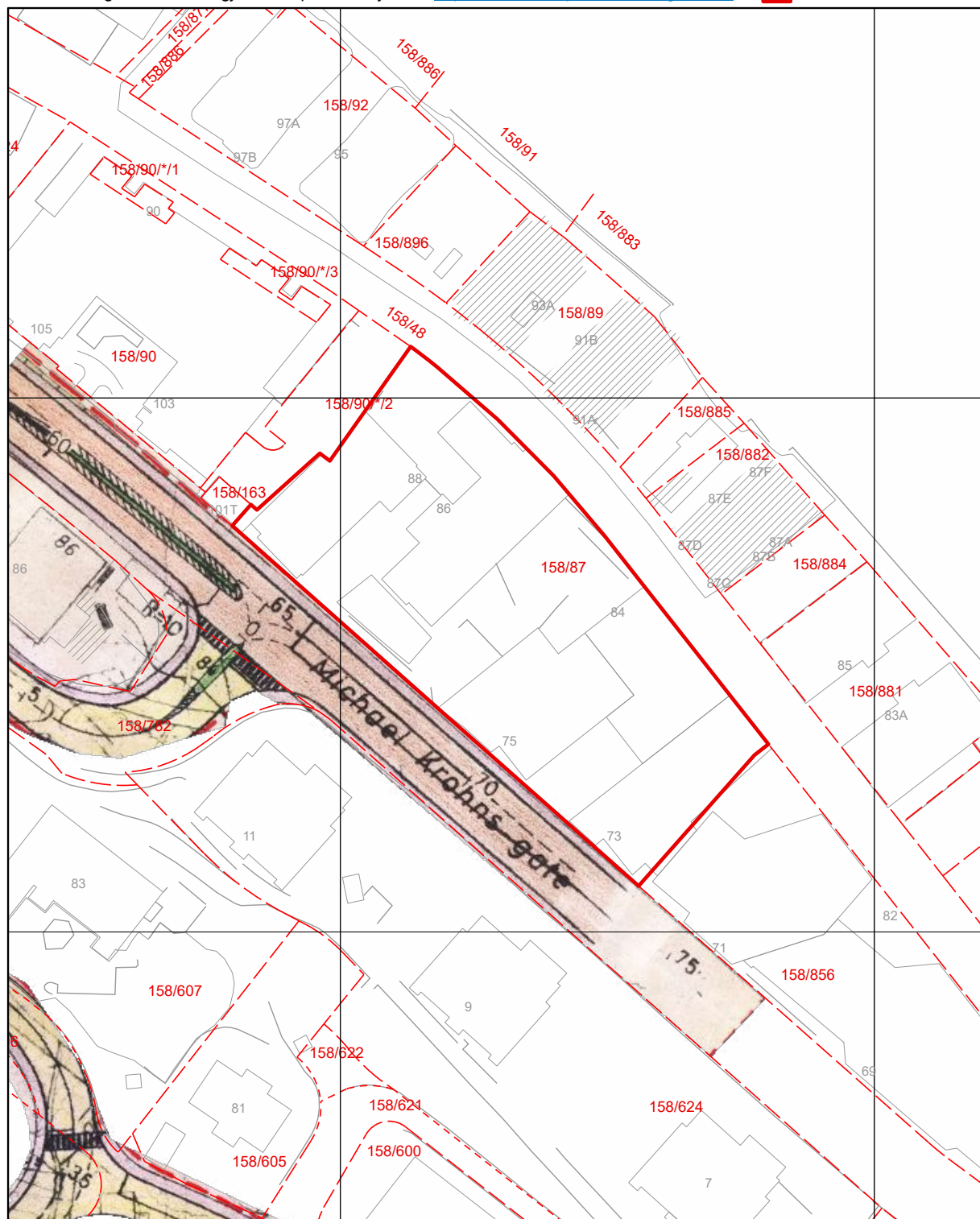
Gnr/Bnr/Fnr: 158/87

Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

PlanID(er): 60860000, 11480000

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

 Eiendomsflate



*Forevist
forutlagt i overstyrets
aktbeholdning 31/10-68.
Havald Brakhaug*

Det.

R.2.J-nr.

2251 / 1966

PUDDEFJORDEN

Det bekreftes at nærværende kart er i samsvar med det kart som har vært fremlagt i byplanrådets møte den 25.3.1966.

Byplansjefen i Bergen, april 1966.

Olav Nesse
sign.

16		14		R 7.148	
1. etappe		X 23 / 118			
Bergen Kommune Byplankontoret				M = 1:1000 HOR.	
VEIKRYSS GYLDENPRIS				VERT.	
NORCONSULT A.S.				PEL:	
- OSLO -				367-76	
UTFÖRT PP 27/1-66				PROS. NO 367	
GODKJ. <i>Olav Nesse</i>					
ERST.					



Reguleringsplan under grunnen



BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 60860000

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

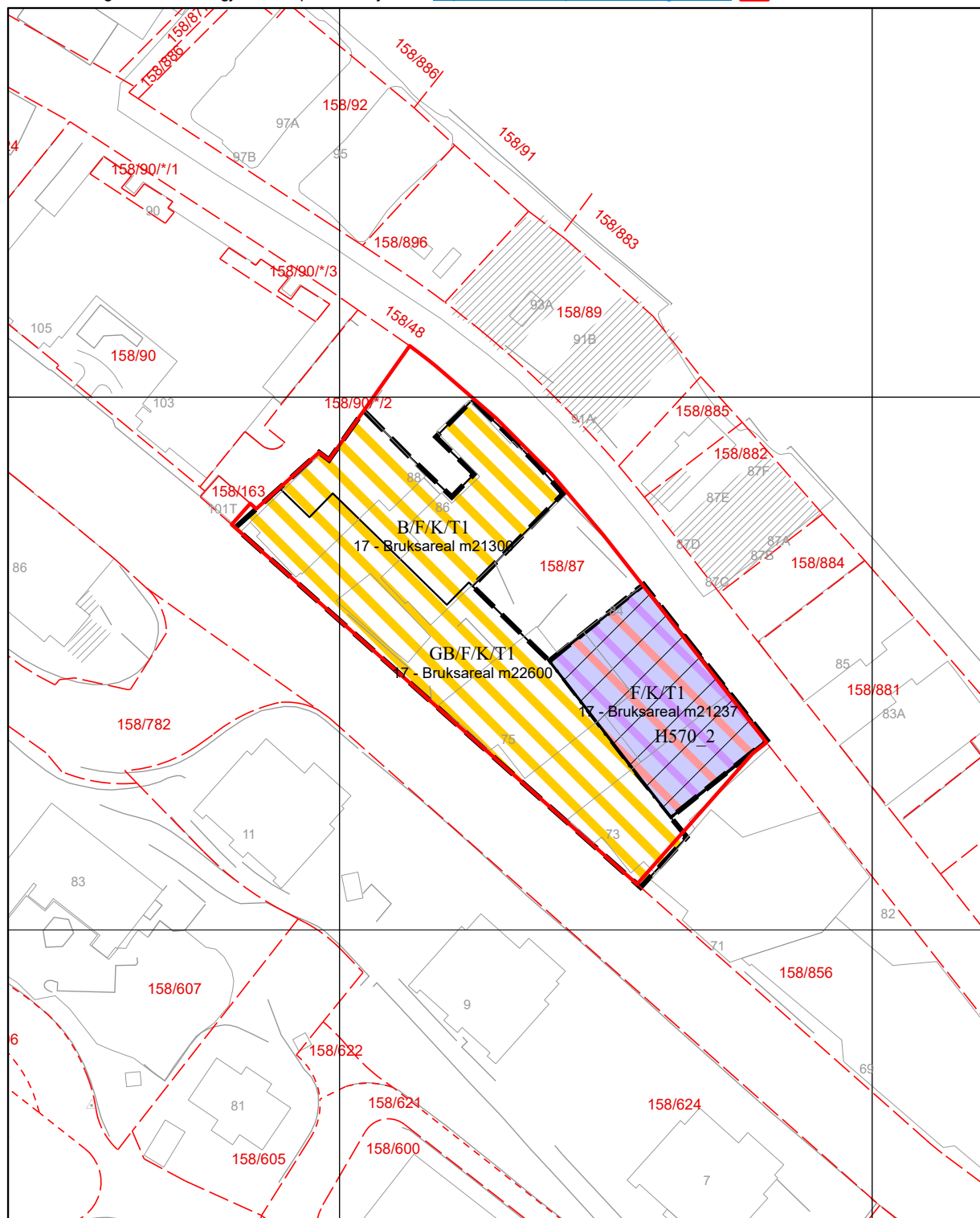
Målestokk 1:1 000

Dato: 11.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 158/87

Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

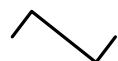
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>  Eiendomsflate

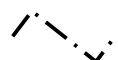


Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

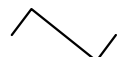
 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

 AngittHensynSone

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/87

Dato: 11.03.2026

Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angitthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Sikringsone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Andre typer bebyggelse og anlegg
-  Grønnstruktur
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag
-  Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 11.03.2026

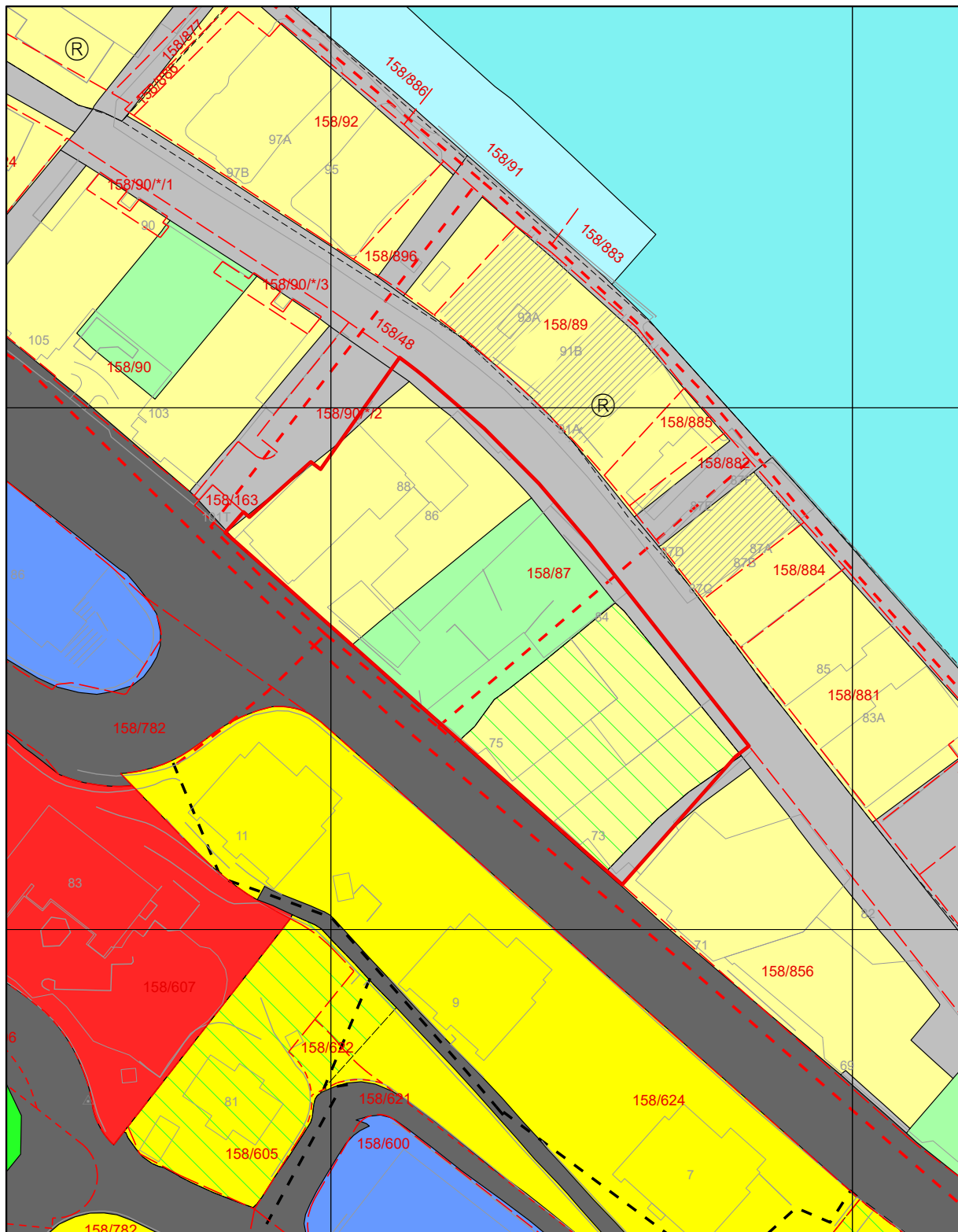
Gnr/Bnr/Fnr: 158/87

Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Turveg, fremtidig
-  Turveg
-  Grense for retningslinjeområde
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense
-  Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

-  Boligområde (N)
-  Boligområde (F)
-  Kontor (N)
-  Offentlig bebyggelse (N)
-  Friområde (N)
-  Friområde (F)
-  Småbåthavn (F)
-  Vannareal for allmenn flerbruk (N)
-  Vegareal (N)
-  Vegareal (F)

Nabolagsprofil

Damsgårdsveien 86 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Gyldenprisveien Linje 10, 20, 85	3 min 0.2 km
Florida Linje 1	15 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.6 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	16 min 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min 2.5 km
St. Paul gymnas 270 elever	16 min 1.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	17 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100



Kvalitet på skolene

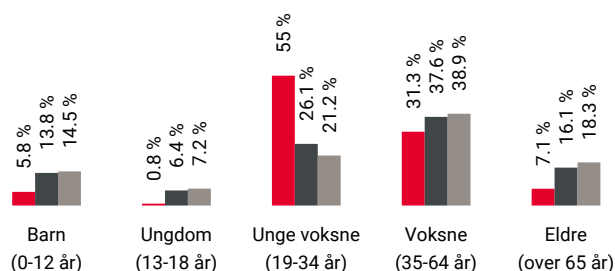
Bra 56/100



Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 97 barn	4 min 0.3 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	5 min 0.5 km
Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5 ... 12 min 68 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Damsgård Post i butikk	1 min 0.1 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



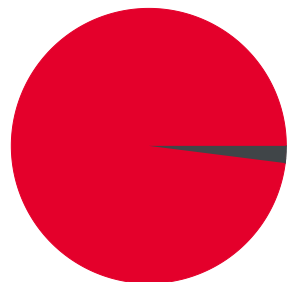
Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport

⚽ Gyldenpris kunstgress	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
⚽ Munsterbekken ballplass	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
🏊 EVO Damsgårdssundet	1 min	🚶
🏊 Feel24 Lien	5 min	🚶

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sundt

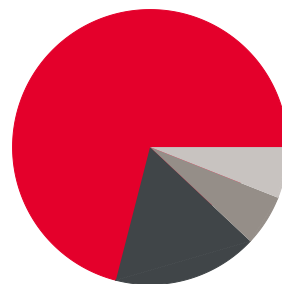
22 min 🚶



Vitusapotek Bien Bergen

14 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



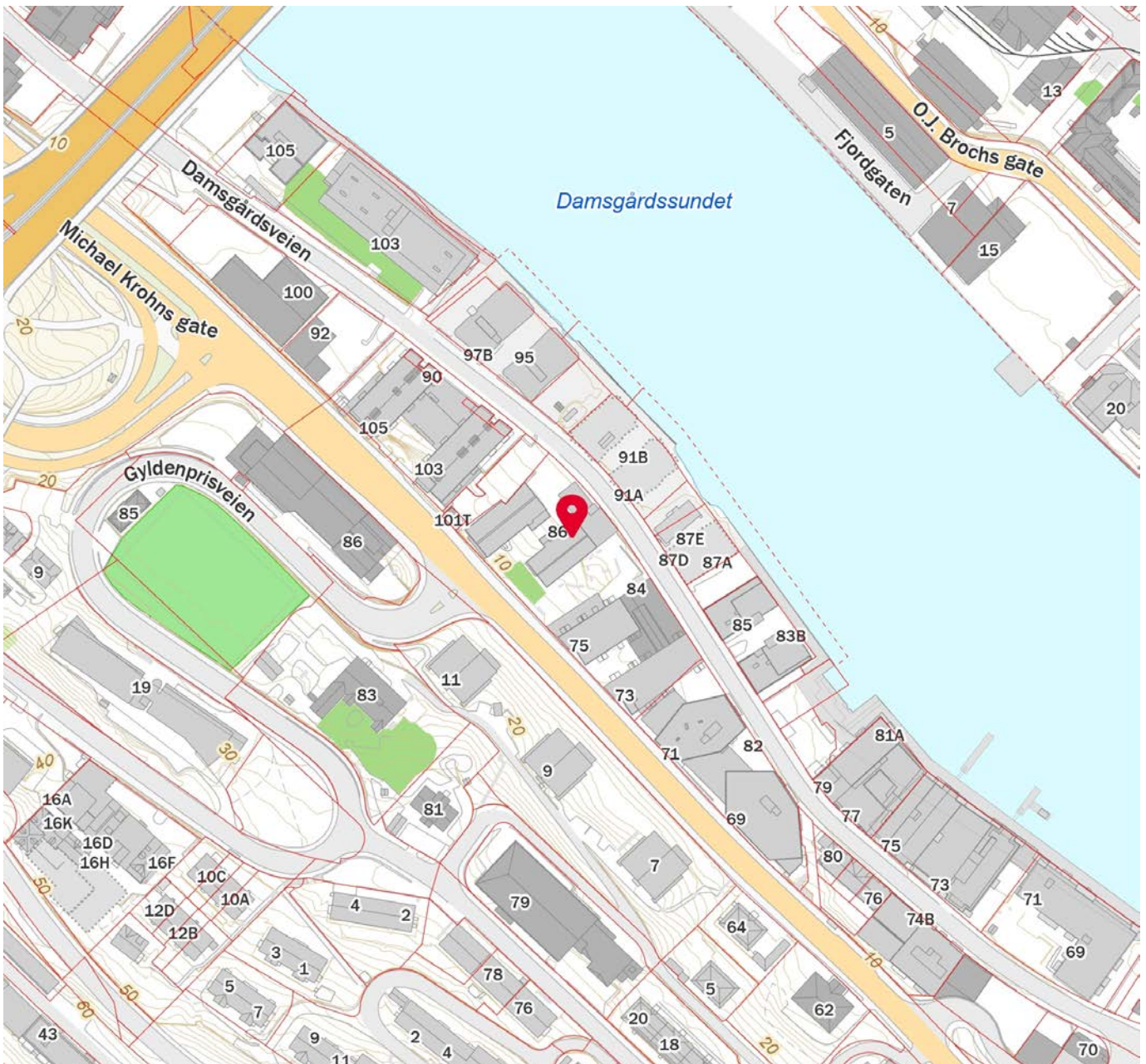
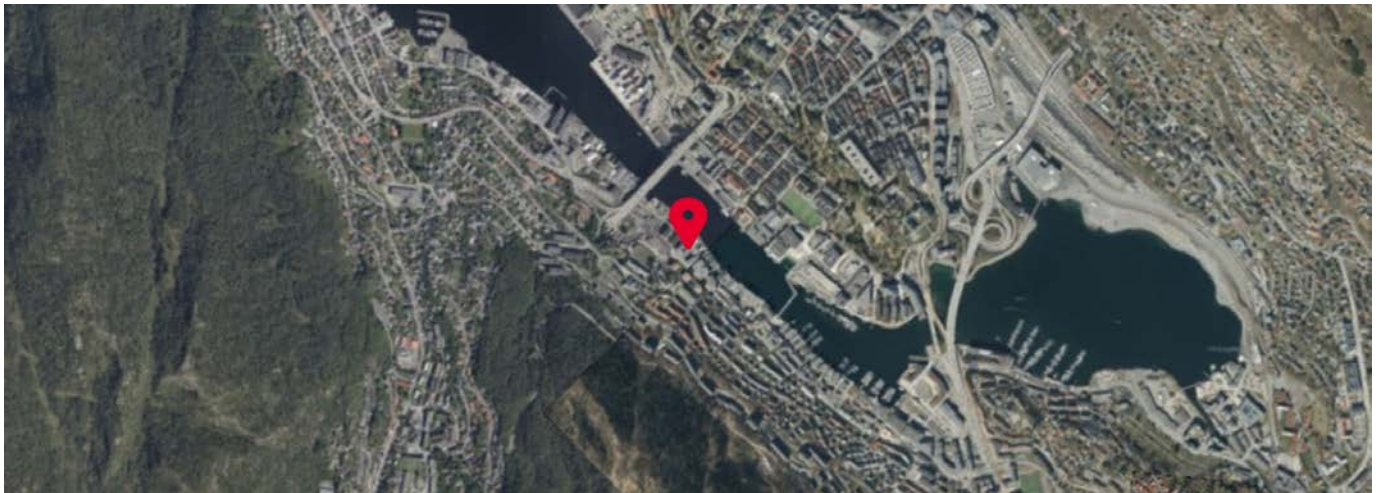
0%

59%

■ Gyldenpris/Damsgårdssundet
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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





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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 86
5058 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Paulsen

Telefon: 906 78 543
E-post: anders.paulsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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