



aktiv.

Øvre Stadionveien 104, 5161 LAKSEVÅG

**Strøken og innflyttningsklar
3-roms hjørneleil. m/storslått
utsikt over fjell og fjord. Balkong
på 5,2 m².**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sander Keilen

Mobil 908 60 736

E-post

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 856 803,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 248 153,-
Felleskostn.: Kr 10 280,-
Selger: Erik Gran
Cornelia Gran

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 61/68 kvm
Tomtstr.: 1370.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 153, bnr. 457
Andelsnr.: 7
Oppdragsnr.: 1505240445

ET GODT STED Å BO!

Aktiv Eiendomsmegling v/Sander Keilen har gleden av å presentere Øvre Stadionveien 104.

Et hjem der skaperglede møter harmoni, og naturen danner rammen for et liv med både ro og retning. Her forenes funksjonalitet og sjel i en sjelden balanse, perfekt for deg som er par, frilanser, kunstner – eller ganske enkelt søker et sted med karakter, sjel og rom for å skape ditt eget livskapittel.

Kort fortalt:

Storslått utsikt - fjord og fjell rett fra stue og privat balkong (5,2 m²)

To romslige soverom

Tre eksterne boder, fleksibel bruk, svært god lagringsplass

Oppvarming via peis, varmepumpe og gulvvarme

Gulvvarme i stue og kjøkken

Drenering utbedret 2024

Ingen TG3

Fasade, balkong og tak rehabilitert i 2016

Velkommen på visning - husk å meld deg på!



FOTOGRAF
ALEXANDER COPPO

Plantegningen er ikke målbart, og avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	45
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Gang (4,5m²), bad (3,2m²), soverom (12,7m²), soverom (6,4m²), stue (23,5m²), kjøkken (8,5m²).

BRA-e: 7 m² Kjeller: Ekstern bod(1,8m²), ekstern bod(2,7m²).

Loft: Ekstern bod(2m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1370.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med trapper, murer, belegningsstein og noe beplantning.

Beliggenhet

Velkommen til Øvre Stadionveien 104. En hjørneleilighet med en attraktiv beliggenhet i et rolig og naturskjønt område høyt oppe i terrenget. Leiligheten ligger hevet over bakkenivå, noe som gir en luftig følelse og god utsikt. Via trapp opp til første etasje oppleves boligen som enda høyere, og fra både kjøkkenvinduet og stuebalkongen kan du nyte en vidstrakt utsikt over Ulriken, Fløyen, Nordneshalvøya, innseilingen og Ytre Sandviken. Utsikten er intet mindre enn imponerende. Her får du byens beste sider rett

foran deg.

Området kombinerer nærhet til byen med fredelige omgivelser. På ca. 8 minutters gange finner du busstoppet ved Damsgård Hovedgård. Herfra kan du enkelt ta linje 6 til Birkelundstoppen eller Lyngbø, eller benytte linje 20 som tar deg enten mot Nesttun Terminal eller Storavatnet terminal. Puddefjordsbroen og Småpudden gjør det også enkelt og effektivt å komme seg over til Møhlenpris, der du blant annet finner Handelshøyskolen BI Bergen, samt kort vei videre til Universitetet i Bergen (UiB) og Høgskulen på Vestlandet (HVL).

Dagligvarehandelen er godt dekket med butikker som Kiwi Hamrehjørnet, Extra Damsgård og Coop Prix Melkeplassen innenfor ca. 15 minutters gangavstand. I tillegg ligger Laksevåg Senter i tilsvarende avstand og tilbyr et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester, ideelt både for ukentlig storhandel og raske ærender etter jobb.

For deg som ønsker mer bypuls i hverdagen, ligger Bergen sentrum bare en kort biltur unna. Her finner du et rikt utvalg av kaféer, restauranter, kulturtilbud og butikker. På varme dager er bystranden ved BI et populært tilholdssted, og Nygårdsparken byr på grønne omgivelser og ro midt i byen. Solheimsviken har også flere hyggelige restauranter, perfekt for en matbit etter jobb eller en middag med venner.

Er du glad i friluftsliv og aktivitet, finnes det flotte turområder som Damsgårdsfjellet, Løvestakken og Løvestien rett i nærheten. For innendørs trening har du både SATS Laksevåg og Bergen Klatresenter innen komfortabel rekkevidde, perfekt for deg som ønsker en aktiv og variert hverdag.

Her bor du med fredelige omgivelser, vakker utsikt og nærhet til naturen, samtidig som du har enkel tilgang til byliv, studietilbud og servicetilbud når behovet melder seg.

Boligen passer ideelt for kreative par, friluftsentusiaster og alle som ønsker seg et hjem med ro og særpreg – likevel sentralt plassert med nærhet til både by og natur.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) , 4 min gange

Kirkebukten barnehage (1-5 år) , 11 min gange

Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) , 14 min gange

Skoler:

Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 0.4 km/ 5 min gange

Holen skole (1-10 kl.) 543 elever, 1.2 km/ 16 min gange

Metis privatistiskole 410 elever, 3.6 km/ 8 min med bil

Amalie Skram videregående skole 1000 elever, 3.6 km/ 9 min med bil

Universitet og høyskoler:

Hvl Bergen, 5.5 km / 11 min med bil/ ca. 33 min med kollektivtransport

BI Bergen, 2.6 km / 9 min med bil/ ca. 23 min med kollektivtransport

NHH Norges Handelshøyskole, 9.5 km / 14 min med bil/ ca. 33 min med kollektivtransport

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Grunn og fundamenter:

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

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling.

Takkonstruksjoner:

Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med skiferstein. Taket er ikke besiktiget.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:
Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Våtrom Overflate vegger og himling

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.
- Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.
- Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene.

Våtrom Overflate gulv

- Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.
- Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter.
- Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning
- Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Ventilasjon

- Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering på våtrommet, tiltak bør iverksettes for å unngå kondens.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Har vært fuktinnsig og skader i kjellerleiligheten. Drenering ble utbedret i 2024. Det er spor etter fukt i murverk i boder.

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

- Noen mindre skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

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

- Rettstvist med eier av en leilighet i bygget ble avsluttet i 2024.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 61 m² BRA-i / 61 m² P-rom

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

1.etg: Gang (4,5m²), bad (3,2m²), soverom (12,7m²), soverom (6,4m²), stue (23,5m²), kjøkken (8,5m²).

I tillegg medfølger 3 stk ekstern bod på ca. 1.8 m², 2,7 m² og 2 m²

Standard

Innvendige overflater:

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

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

Tak: Malte flater.

Topp 10 grunner for å bo her!

- Luftig og lyst loft – perfekt som kontor, treningsrom, atelier.
- Nordøstvendt balkong med fantastisk utsikt, plass til sittegruppe og grill – nytes morgen og kveld.
- Rask og stabil fiber – ideelt for hjemmekontor, streaming og smarthusløsninger.
- Vedovn gir både varme og stemning – energieffektiv og stemningsskapende.
- Rolig område med turmuligheter og kort vei til sentrum, buss og tog.
- Kjeller med vaskerom og boder – egnet for lagring, hobby eller verksted.
- Tilpasses enkelt ulike behov – hjemmekontor, barnerom eller gjesterom.
- Lyst og funksjonelt bad med vindu – godt vedlikeholdt med enkle moderniseringsmuligheter.
- Lite sameie med profesjonell forvaltning og jevnlig vedlikeholdstiltak.
- Område i vekst med satsing på infrastruktur, kollektiv og servicetilbud.

1.etg:

Velkommen inn – her begynner historien om ditt nye hjem.

Allerede i det du trår over terskelen, blir du møtt av en lys og innbydende entré på 4,5 m² – et førsteinntrykk som setter tonen for resten av boligen. Med 1-stavs laminatgulv i delikate nyanser, er rommet både praktisk og elegant. Her er det plass til å henge fra seg hverdagen, stille skoene på rekke og nyte følelsen av å komme hjem.

De gode oppbevaringsmulighetene videreføres i tre eksterne boder – én på loftet og to i kjelleren – perfekt for alt fra sportsutstyr til julestjerner eller malerpensler.

Kjøkkenet

Kjøkkenet er husets hjerte, og her får du et sosialt og funksjonelt rom på 8,5 m², delvis åpent mot stuen. Mens du rører i grytene, kan praten flyte fritt med gjestene i stuen. Her skapes stemning, enten det er til hverdagsmiddager, helgefrokoster eller kvelder med et glass vin i hånden. Frontene er rene og tidløse, og benkeplaten glir sømløst over i stuen – like praktisk som den er vakker. Ved vinduet er det plass til et lite spisebord, hvor du kan nyte sollyset som fyller rommet med varme mens du starter dagen i ro og fred.

Alt du trenger er på plass: induksjonstopp, stekeovn fra Siemens, kjøleskap med frysedel, og ventilator – samt opplegg for oppvaskmaskin. I både kjøkken og stue er det lagt varmemefolie – lun komfort under føttene året rundt.

Stuen – et rom for både hverdag og høytid.

På hele 23,5 m² får du en stue som gir deg rom til å leve. De store vinduene trekker inn dagslyset og gir utsikt mot byens grønne åser – en fredelig kulisse i hverdagen. Her er det god plass til sofagruppe, spisebord eller lesestol. Peisen sørger for stemning, varmepumpen gir jevn temperatur – og sammen gjør de dette til et hjem du gleder deg til å komme tilbake til.

Balkongen er som en liten oase.

Glassdøren åpner seg ut til en nordøstvendt balkong på 5,2 m² – en skjermet perle hvor du kan trekke pusten og kjenne at livet senker tempoet. Start dagen med en kopp kaffe mens du ser morgensolen stige over Ulriken. På varme dager kan du innrede med loungemøbler og skape din egen lille hage med urter og blomster. Her er du med naturen – midt i byen.

Hovedsoverommet.

Med sine 12,7 m² inviterer det til ro og hvile. Her er det plass til både dobbeltseng og favorittmøblene dine. De speilfronte skyvedørene skjuler en romslig garderobe, og reflekterer dagslyset som gjør rommet luftig og lett. Dette er rommet hvor du kan lande etter en lang dag.

Lese stolen – en liten hemmelighet i hjemmet.

På vei mot det andre soverommet finner du en skjermet stol – ideell for en lenestol og et lite bord. Tenk deg å synke ned her med en god bok, en kopp te og lyden av peisen i bakgrunnen.

Det andre soverommet – fleksibelt og lyst.

6,4 m² med store vindusflater og utsyn mot grønne omgivelser. Dette rommet passer like godt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. Et stille sted hvor nye idéer får plass.

Badet er både funksjonelt og sjarmerende.

Badet er helfiliset, inneholder varmekabler og vindu med utsikt som gir deg et rom som både er praktisk og behagelig. Her starter og avslutter du dagen – og alt er på plass:

vegghengt toalett, rør-i-rør, innebygd oppbevaring og en atmosfære av renhet og ro.

Kjellerfasiliteter som løfter hverdagen.

To boder – én på 1,8 m² og én på 2,7 m² – gir deg lagringsplass til sesongvarer, verktøy eller skiutstyr. Og i tillegg – en felles vaskekjeller med egen inngang. Praktisk og diskret, perfekt for en moderne og effektiv hverdag.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Badet ble oppgradert i 2009.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2009.
- Fasade, balkong og tak rehabilitert i 2016.
- Ny hovedvannledning fra 2021.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne abonnement for tv og internett.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

TRYG FORSIKRING

Polisenummer

6602109

Radonmåling

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

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

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

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, varmemefolie i stuen og kjøkken, vedovn i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 686 889

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 747 557

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA). For fritidseiendom settes formuesverdi til 30% av eiendommens markedsverdi.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Personalkostnader

Styrehonorar
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/fyring for fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 280

Andel Fellesgjeld

Kr 856 803

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.05.2025

Andel fellesformue

Kr 33 754

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lille Damsgård Borettslag

Organisasjonsnummer

984744862

Andelsnummer

7

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207948063

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,10%

Restsaldo 4 592 970,00

Innfrielsesdato: 30.05.2046

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208003011

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,10%

Restsaldo 2 244 430,00

Innfrielsesdato: 28.02.2062

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208421794

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,10%

Restsaldo 948 993,00

Innfrielsesdato: 30.09.2054

Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98209344803

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,00%

Restsaldo 597 030,00

Innfrielsesdato: 30.05.2054

Type rente: Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Selgerne opplyser i egenerklæringsskjemaet at de, etter forespørsel til styret, har fått følgende informasjon om forventet utvikling i felleskostnadene:

Informasjon fra styret: Det er for tiden ingen konkrete planer om å øke fellesutgiftene. Tvert imot vurderer styret nå muligheten for å redusere de månedlige kostnadene. Et av tiltakene som jobbes med, er å forhandle frem lavere boligforsikringskostnader, enten gjennom eksisterende forsikringsselskap eller ved bytte til en mer

konkurransedyktig aktør. Dette er en betydelig utgiftspost som har økt mye de siste årene, og styret ser nå på løsninger for å få ned denne kostnaden.

Videre har borettslaget nylig refinansiert sine lån gjennom en annen bank med bedre rentevilkår, noe som gir et positivt økonomisk utslag. Det er også gjennomført nødvendige vedlikeholdstiltak, som ny drenering, som ser ut til å ha hatt god effekt. Det er per nå ikke planlagt nye vedlikeholdsprosjekter, og det forventes derfor ingen ekstraordinære kostnader fremover.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er lov å holde husdyr i husstanden, så lenge det ikke er sjenerende for øvrige beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 153, bruksnummer 457 i Bergen kommune. Andelsnr. 7 i Lille Damsgård

Borettslag med orgnr. 984744862

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/153/457:

02.05.1969 - Dokumentnr: 402499 - Rettighet

Rettighetshaver: Bergen Lysverker

Org.nr: 971 031 220

LEIEAVTALE

LEIEKONTRAKT PÅ 30 M2 AV EIEND.

GJELDER TRANSFORMATORKIOSK

ÅRLIG LEIE NOK 60

BEST. OM VARIGHET

MED FLERE BESTEMMELSER

02.05.1969 - Dokumentnr: 402499 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

06.01.1951 - Dokumentnr: 400104 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:153 Bnr:352

30.03.1967 - Dokumentnr: 401545 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1201 Gnr:153 Bnr:620

VEGGRUNN

30.03.1967 - Dokumentnr: 401546 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4601 Gnr:153 Bnr:621

01.01.2020 - Dokumentnr: 531679 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:153 Bnr:457

06.03.1951 - Dokumentnr: 401440 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:352 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:352 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:153 Bnr:352 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Intet fra byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest for utskiftning av vinduer på eiendommen datert 08.11.1976.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Kommunen er kontaktet med forespørsel om byggetegninger. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligområde ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til Byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 40010000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 01.07.1925
Dekningsgrad: 90,3 %

PlanID: 6190000
Plantype: 30
Plannavn: LAKSEVÅG. DEL AV GNR 53 BNR 4, MORHAUGEN
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 27.06.1983
Saksnr: 190000464
Dekningsgrad: 9,7 %

PlanID: 40280001
Plantype: 31
Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 4 OG GNR 153 BNR 646, LILLE DAMSGÅRD
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttrådt: 09.11.2006
Saksnr: 200606941
Dekningsgrad: < 0,1 % (1236,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 40280001
Reguleringsformål: 110 - Boliger
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,1 m²)

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Arealstatus: 2 - Framtidig
Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Beskrivele: Ytre fortettingssone
Områdenavn: Y1
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Hensynssonetype: KpAngittHensynSone
Hensynssonenavn: H570_1
Beskrivele: Historiske senter Laksevåg

Dekningsgrad: 99,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Bestemmelseområde: #6

Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Dekningsgrad: 99,2 %

Kommunedelplan(er):

PlanID: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 40180000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. ØVRE STADIONSVEIEN, REGULERING AV SIDEVEI

Planstatus: 3

PlanID: 40280000

Plantype: 30

Plannavn: LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI MED TILKNYTNINGSVEI

Planstatus: 3

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 153/251

Bygningsnr: 139626478-2

Endring: Ombygging

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 07.06.2024

Saksnr: 202311778

Eiendom: 153/346

Bygningsnr: 300836449

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 15.12.2020

Saksnr: 202017247

Eiendom: 153/638

Bygningsnr: 301344104
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Status: Rammetillatelse
Dato: 14.05.2024
Saksnr: 202412423

Eiendom: 153/524
Bygningsnr: 139628128-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 14.06.2019
Saksnr: 202215834

Eiendom: 153/524
Bygningsnr: 139628128-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 14.06.2019
Saksnr: 201823926

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

856 803 (Andel av fellesgjeld)

3 246 803 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 248 153 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 256 053 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 258 853 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 40 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørsgebyr: 8 000,-

Tilrettelegging: 19 000,-

Ansvarlig megler

June Bergesen

Fagansvarlig | Eiendomsmegler MNEF | Partner

june.helen.bergesen@aktiv.no

Tlf: 932 21 155

Ansvarlig megler bistås av

Sander Keilen

Eiendomsmeglerfullmektig

Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Tlf: 908 60 736

Lars Waage

Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

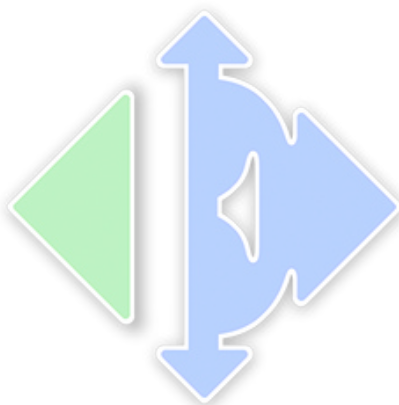
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

30.07.2025

Vedlegg

Leilighet
Øvre Stadionveien 104
5161 Laksevåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 02/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:153, Bnr: 457
Hjemmelshaver:	Erik Gran og Cornelia Gran
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	7
Byggeår:	1951
Tomt:	1 370,2 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erik Gran og Cornelia Gran
Befaringsdato:	14.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med trapper, murer, belegningsstein og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er dekket med skiferstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

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

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

Vegger:

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

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

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

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:

Informasjon om borettslag:

Styretsleder: Ole Warberg

Kontaktperson: Ole Warberg

Beliggenhet:

Leiligheten har beliggenhet i Øvre Stadionveien på Laksevåg. Fra leiligheten er det cirka 10 minutters gange til Laksevåg senter med alle servicetilbud, like i nærheten av boligen finner man blant annet restaurant, busstopp, skoler og matbutikk. Cirka 25 minutters gange til universitetets institutter på Nygårdshøyden og Bergen sentrum. I nærområdet finner man flere park- og turområder.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 984 744 862

Navn/foretaksnavn: LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 02.09.2002

Stiftelsesdato: 31.12.1951

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 5,2m².

Tilhørende leiligheten er det to boder i kjelleren på henholdsvis 1,8m² og 2,7m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, varmemåle i stuen og kjøkken, vedovn i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

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

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

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble oppgradert i 2009.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2009.
- Fasade, balkong og tak rehabilitert i 2016.
- Ny hovedvannledning fra 2021.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. Etasje	61	0	0	5	61	0
Kjellerboder	0	5	0	0	0	5
Loftsbod	0	2	0	0	0	2
SUM BYGNING	61	7	0	5	61	7
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(4,5m²), bad(3,2m²), soverom(12,7m²), soverom(6,4m²), stue(23,5m²), kjøkken(8,5m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(1,8m²), ekstern bod(2,7m²).

Loft: Ekstern bod(2m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

02/05/2025



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

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

Merknader:**TG 2 1.1.2 Overflate gulv**

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp

- Integrert stekeovn

- Opplegg for oppvaskmaskin

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.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

Vinduene er fra 2010.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til balkong på 5,2m².

Balkongen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning. Manglende drengåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereider

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet.

Merknader:**TG 2 6.3 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering på våtrommet, tiltak bør iverksettes for å unngå kondens.

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

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

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

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

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

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreisløsning, bør det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering på våtrommet, tiltak bør iverksettes for å unngå kondens.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505240445	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cornelia Gran	Erik Gran
Gateadresse	
Øvre Stadionveien 104	
Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5161
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505240445

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært fuktinnsig og skader i kjellerleiligheten. Drenering ble utbedret i 2024. Det er spor etter fukt i murverk i boder.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen mindre skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Rettstvist med eier av en leilighet i bygget ble avsluttet i 2024.
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505240445

Tilleggs kommentar

Det er i dag høye felleskostnader i borettslaget, delvis på grunn av kostnader knyttet til forlik i rettstvist om reparasjonskostnader knyttet til vannskade i en leilighet. Vi fikk følgende svar fra styret på forespørsel om forventet utvikling i felleskostnadene: "Hei! Det foreligger for øyeblikket ingen bestemte planer for å endre fellesutgiftene. Det er derimot noe vi i styret nå ser på, og er relatert til muligheten for å sette de månedlige utgiftene ned. Vi jobber konkret med å redusere boligforsikringskostnadene, enten via selskapet vi har per i dag, eller et annet selskap. Dette er i dag en vesentlig kostnad som har økt mye over de siste årene, og vi håper å kunne forbedre dette. Vi har også nylig samlet de forskjellige lånene vi har til en annen bank med bedre rentevilkår, dette vil også være en positiv utvikling ift tidligere. Det ser og ut til at tiltak vi har gjort, som ny drenering, har hjulpet og er god, og vi håper at vi er ferdig med nye vedlikeholdsprosjekt for denne gang, og dermed ingen nye ekstrakostnader."

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505240445

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cornelia Gran	15f1585535a812a393c8d24 08b5d7927372ba0a9	30.04.2025 16:28:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Gran	15f1585535a812a393c8d24 08b5d7927372ba0a9	30.04.2025 16:21:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1505240445

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

Nabolagsprofil

Øvre Stadionveien 104 - Nabolaget Store og Lille Damsgård - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Svingen Linje 19, 85	8 min 0.5 km
Florida Linje 1	10 min 3.7 km
Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.5 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 408 elever, 29 klasser	5 min 0.4 km
Holen skole (1-10 kl.) 543 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Metis privatistiskole 410 elever	8 min 3.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	9 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg kirke	11 min
Laksevåg Senter	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

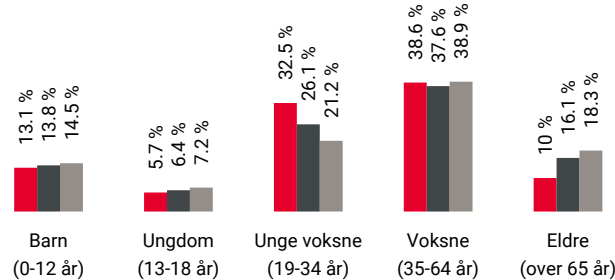
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Store og Lille Damsgård	1 618	887
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5 år) 90 barn	14 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Hamrehjørnet PostNord	8 min 0.6 km
Coop Extra Damsgård Post i butikk, PostNord	11 min 0.7 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



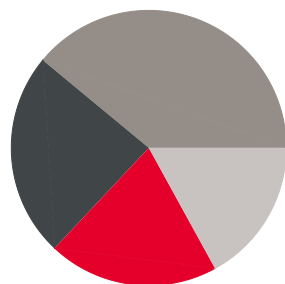
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

⚽ Damsgård skole	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
⚽ Damsgård, Jansonmarken	10 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km	
🏊 Energi Treningssenter	13 min	🚶
🏊 SATS Damsgård	15 min	🚶

Boligmasse



- 20% enebolig
- 24% rekkehus
- 39% blokk
- 17% annet

«Barnevennlig, sentralt, og fin utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Laksevåg Senter

13 min



Apotek 1 Laksevåg

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



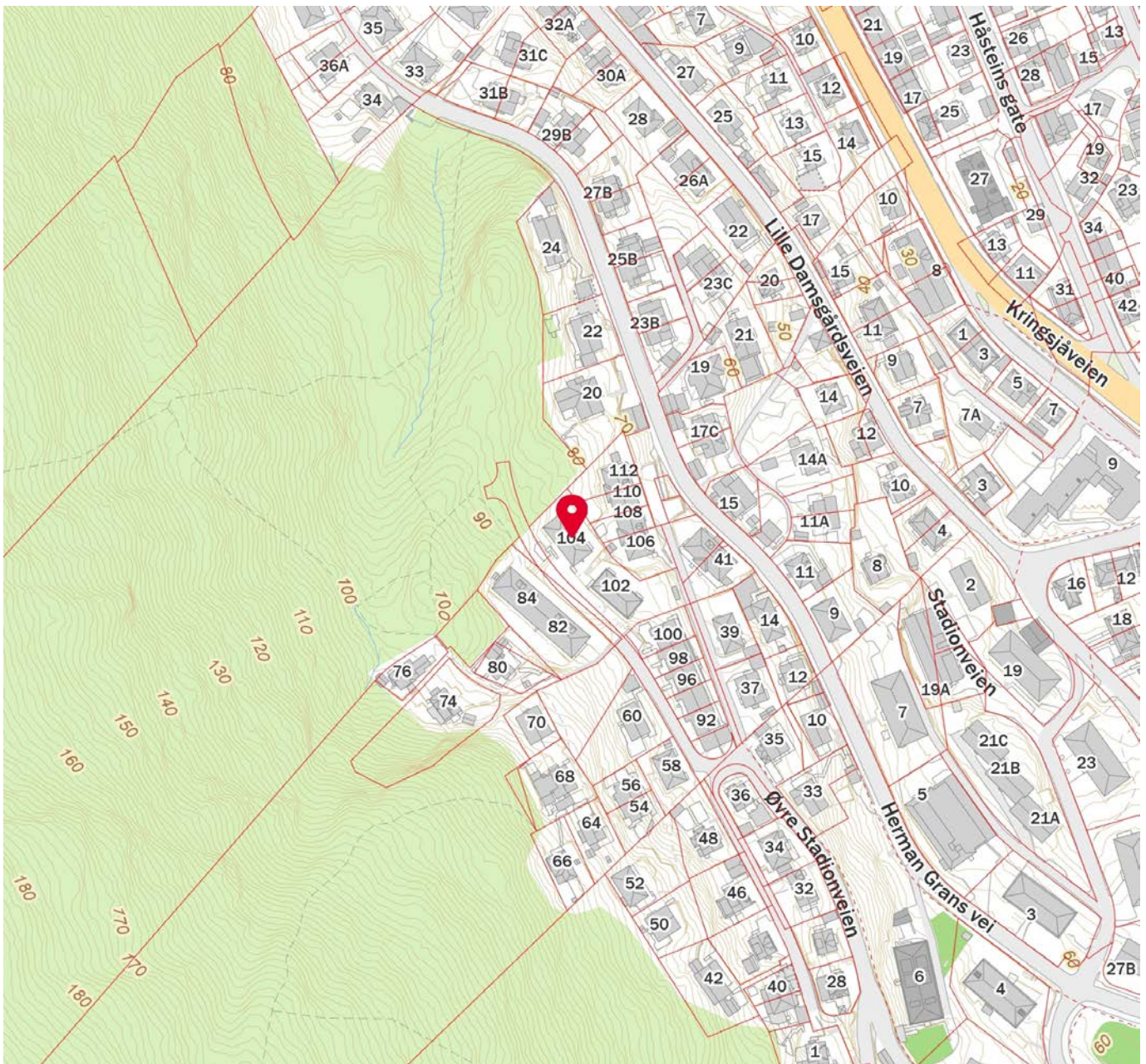
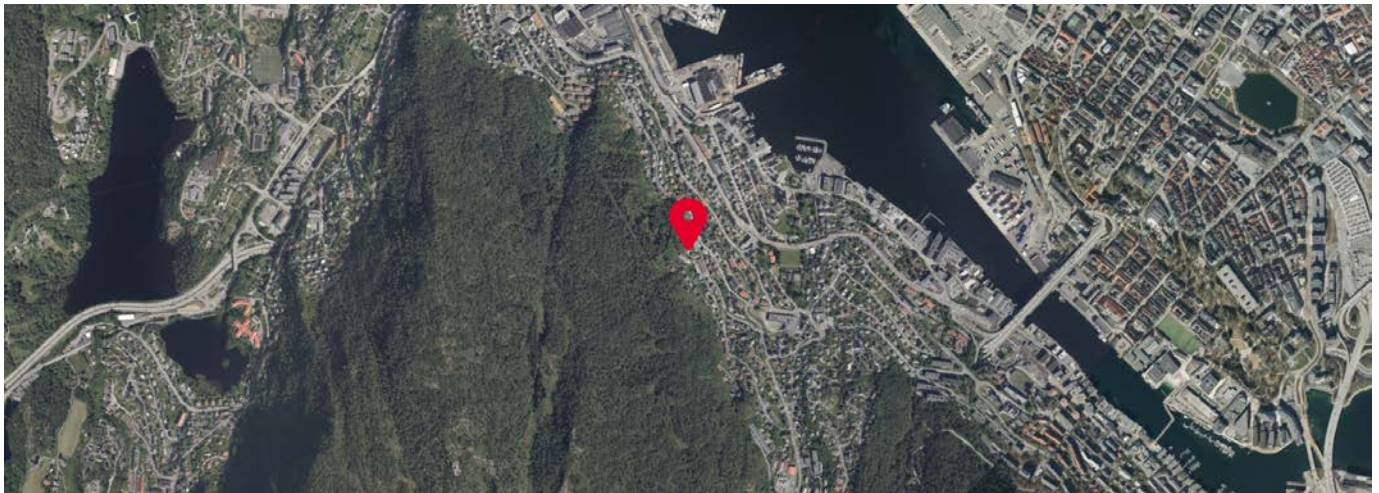
0%

51%

- Store og Lille Damsgård
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 153/457/0/0
Utløst 19. desember 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
260664435	Grunneiendom	0	Ja	1 369,1 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
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.07.1925		90,3 %
6190000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 53 BNR 4, MORHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1983	190000464	9,7 %
40280001	31	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 4 OG GNR 153 BNR 646, LILLE DAMSGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.11.2006	200606941	< 0,1 % (1236,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40280001	110 - Boliger	< 0,1 % (0,1 m²)

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	99,2 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelsesområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	99,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40180000	30	LAKSEVÅG. ØVRE STADIONSVEIEN, REGULERING AV SIDEVEI	3	-
40280000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI MED TILKNYTNINGSVEI	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
153/251	139626478-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	07.06.2024	202311778
153/346	300836449	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	15.12.2020	202017247
153/638	301344104	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	14.05.2024	202412423
153/524	139628128-2	Tilbygg	Tomanns bolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	14.06.2019	202215834
153/524	139628128-2	Tilbygg	Tomanns bolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	14.06.2019	201823926

Andre opplysninger

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



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

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

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

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

Reguleringsplan

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

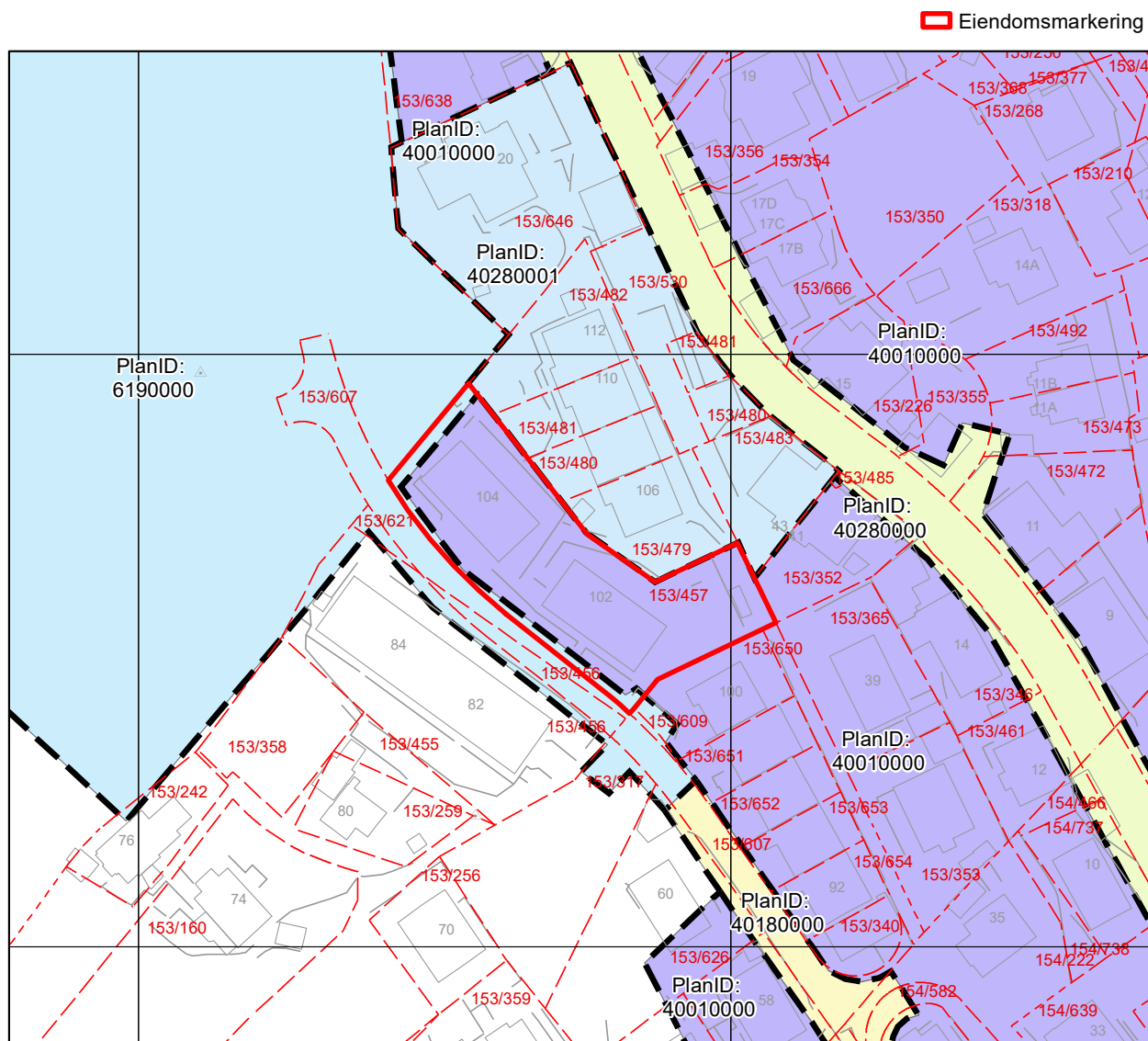
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Adresse: Øvre Stadionveien 104 m.fl.

40010000, 40280001, 6190000





Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

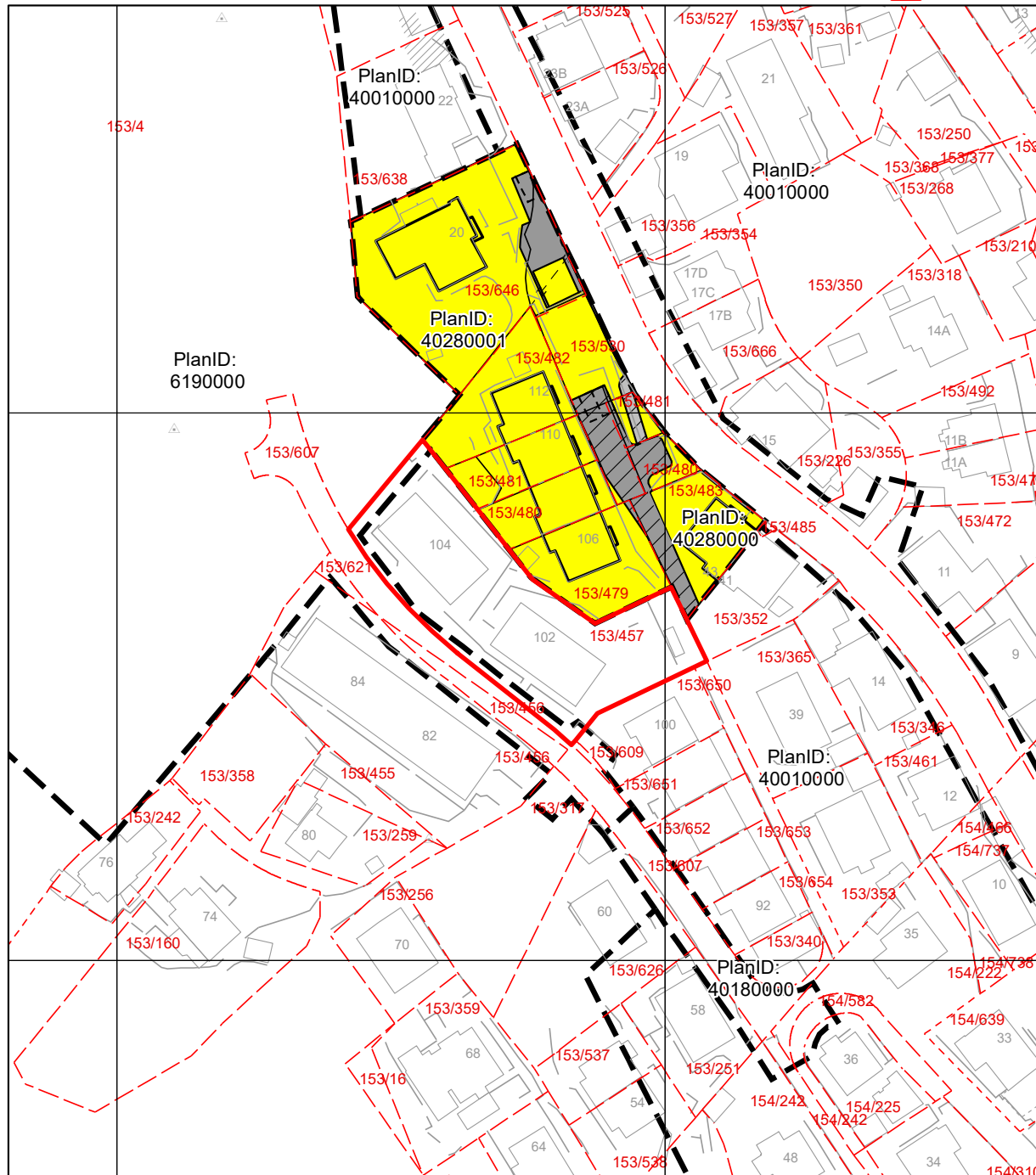
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 153/457/0/0

Adresse: Øvre Stadionveien 104 m.fl.



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

☐ Eiendomsmarkering

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1203 - Regulert tomtegrense
-  1204 - Eiendomsgrense oppheves
-  1214 - Bebyggelse som inngår i planen
-  1225 - Regulert parkeringsfelt

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Garasjer i boligområder
-  Parkeringsplass
-  FRIOMRÅDER
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40010000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.12.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 153/457/0/0

Adresse: Øvre Stadionveien 104 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



**Denne reguleringsplanen har ikke
tegnforklaring.**



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 6190000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.12.2024

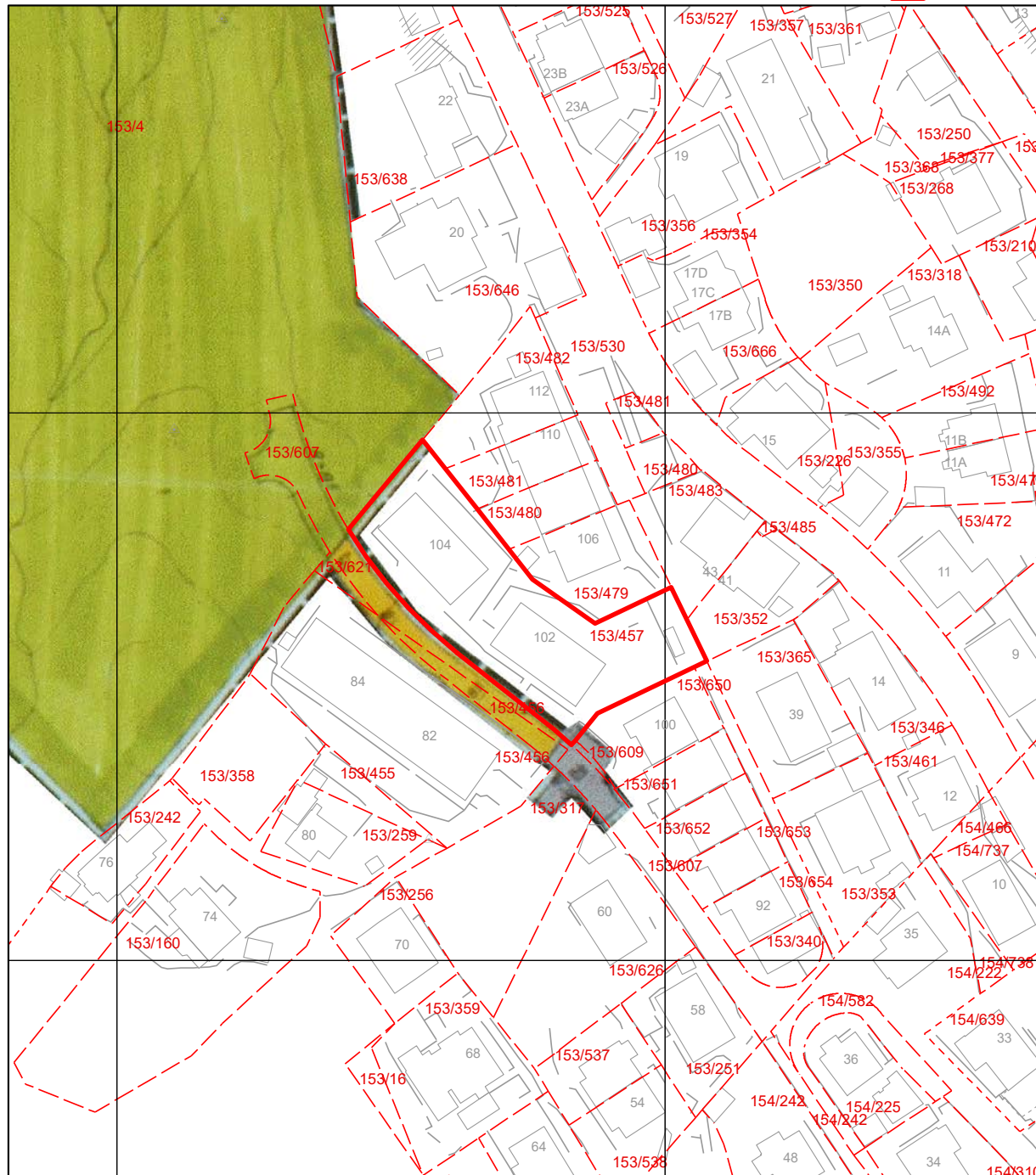
Gnr/Bnr/Fnr: 153/457/0/0

Adresse: Øvre Stadionveien 104 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



R 4 619

Bygeområder
Boliger
Trafikkområder
Vei off.
Friområder
Friareal

Planens begrensning

0 10 20 30 40 50 m.

LAKSEVÅG. Del av g.nr. 53, b.nr. 4.
MORHAUGEN.

Forslag til reguleringsplan.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Skala 1:1000

Plan nr.
R 4 619.00.00

Sign. nr.
01

Kartbl.
SV 23

N.M.H.

Sign. A.S.

Dato

17.9.1982

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 15.10.1982.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.12.2024

Arealplan-ID: 65270000

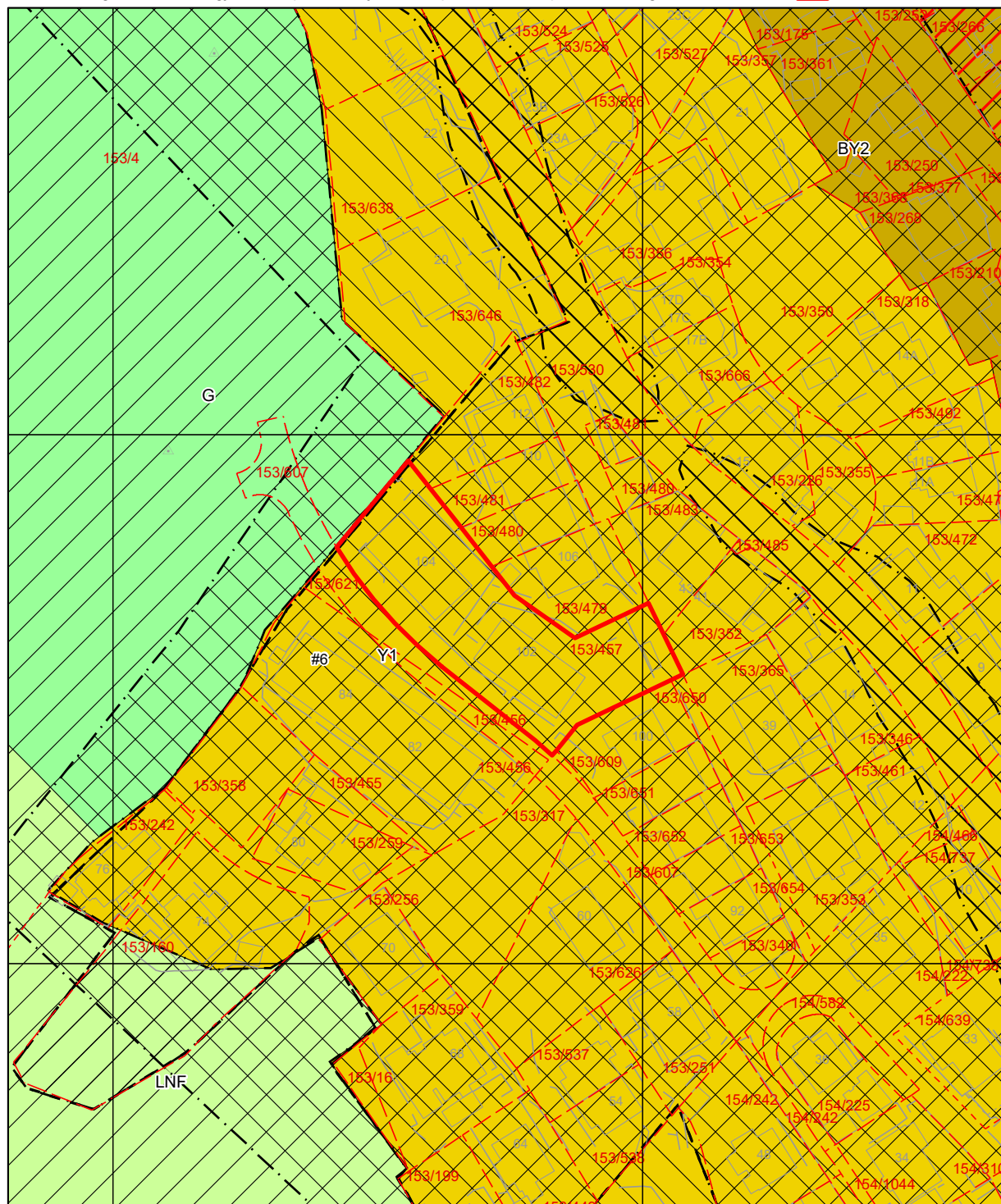
Gnr/Bnr/Fnr: 153/457/0/0

Adresse: Øvre Stadionveien 104 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Bestemmelsegrense	 Byfortettingssone
	Angitthensyn friluftsliv	 Ytre fortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø	 Grønnstruktur
	Faresone	 LNF
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 19.12.2024

Arealplan-ID: 65110000

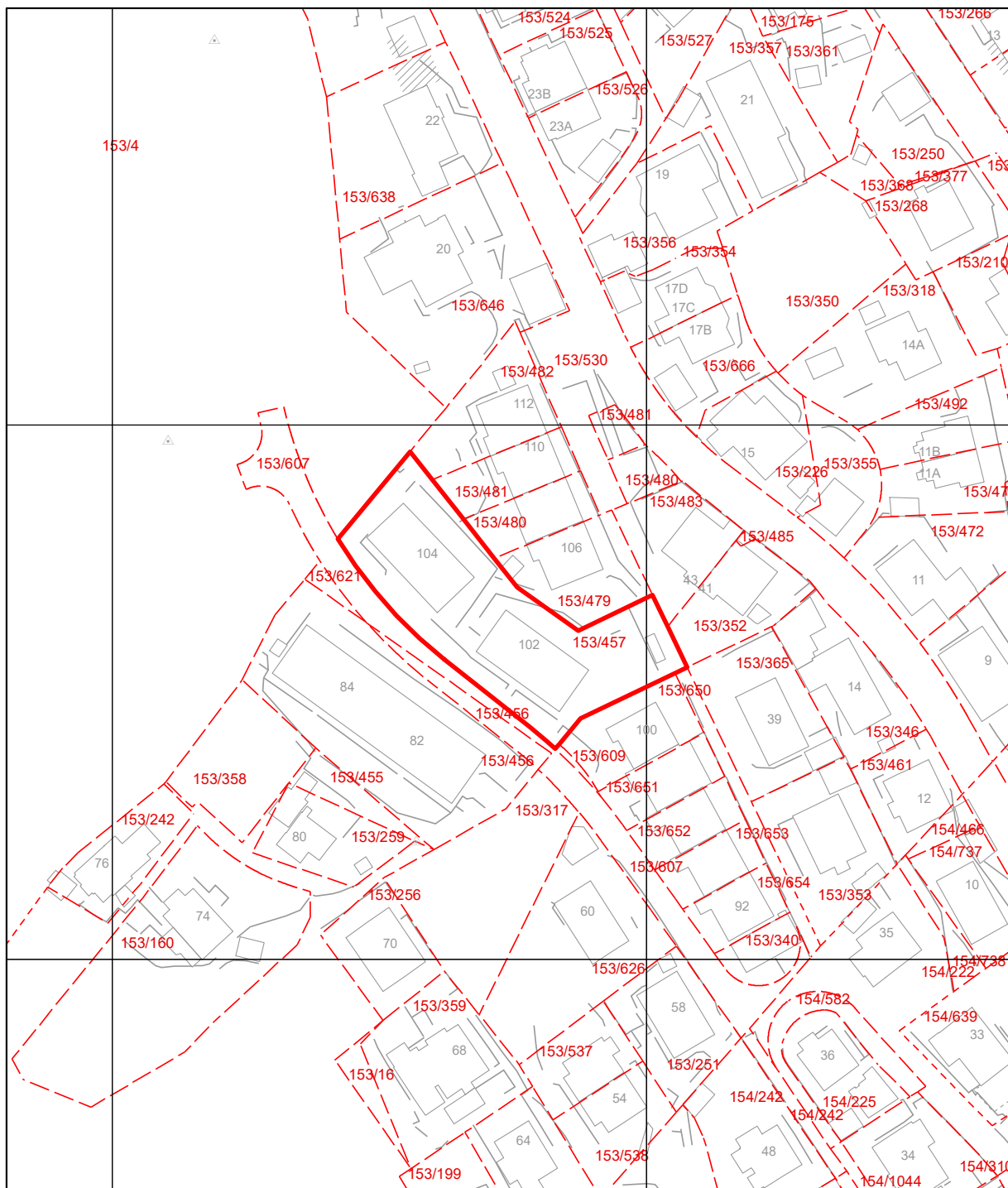
Gnr/Bnr/Fnr: 153/457/0/0

Adresse: Øvre Stadionveien 104 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Vedtekter

for Lille Damsgård borettslag org nr 984 744 762

vedtatt på generalforsamling den 31.12.1951, endret 2. juli 2009, sist endret 12.04.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lille Damsgård borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 2.250,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i

borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer..
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husreglement for Lille Damsgård Borettslag:

Regler for ro og orden

- §1. Alle som bor eller oppholder seg i eiendommen plikter å følge de påbud som måtte komme senere.
- §2. Gatedøren og kjellerdøren skal alltid være låst, og de som kommer inn og ut av disse dørene plikter å låse etter seg. De som kommer inn disse dørene etter klokken 22:00 skal slukke lyset i gangen.
- §3. Avspilling av musikk må tilpasses slik at det ikke sjenerer andre beboere. Etter klokken 23:00 skal det være ro i huset, ved unntak av festligheter. Ved festligheter skal derimot beboerne ved tilstøtende leiligheter varsles i god tid.
Sang-, musikk og danseundervisning, eller andre former for undervisning som krever støy og sjenerende lyder, er ikke tillatt uten samtykke av de medlemmer som kan sjeneres herav.
- §4. Det er lov å holde husdyr i husstanden, så lenge det ikke er sjenerende for øvrige beboere.
- §5. Lufting av leilighetene skal foregå gjennom vinduer eller verandadør, ikke gjennom fellesoppgang.
- §6. Alt husarbeid som lager støy i egne leiligheter eller fellesrom skal utføres til de tider på dagen som anses som vanlig arbeidstid, altså før kl.22. All vedhugging er forbudt etter kl.20.

Bruk og rengjøring av fellesrom etc.

- §7. Fellesrommene må ikke brukes til andre formål enn de er bestemt for. Hageganger, ganger, trapper samt fellesrom (så som vaskekjeller, tørkeloft, arbeidsrom, tørkeplass og strykebord) skal til enhver tid holdes ryddige og rene. Medlemmene må ikke oppta plassen på disse steder med uvedkommende ting (så som sykler, ski, barnevogner, akebrett etc.). Disse tingene må, hvis ikke de plasseres i leiligheten selv eller beboerens

bod, settes på de steder som er særskilt beregnet her til.

- §8.** Alt av boss og avfall skal legges i beholdere som tilfredsstiller helserådets forskrifter. Beholderne skal være tette, forsynt med falsede lokk og skal avskaffes av medlemmene selv. Beholderne skal bringes frem til tømning etter behov. Medlemmene er ansvarlig for at ikke bosspannene fylles slik at boss faller utover og fremkaller lukt og trekker utøy til huset.
- §9.** Husets fellesrom, så som vaskekjeller, tørkeplass og strykebord skal ryddes og rengjøres etter bruk. Dette innebærer at klær som henger til tørk, ikke skal henge for lenge, og tomme vaskemiddelbeholdere etc. skal fjernes helt fra fellesområdet.
- §10.** På loftet må det ikke henges klær som er så våte at det drypper av dem. Det skal heller ikke henges klær på andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder og lignende.
- §11.** Hovedrengjøring av tørkeloft, trappeganger og vaskekjeller skal foretas én gang i året. Trappene fra kjeller til øverste etasje skal vaskes to ganger i måneden etter fordeling på liste. Kjellerleilighetene har egne lister som gjelder rengjøring av hagegang og felles vaskerom. Vasketabell henges ved gatedør og i kjeller, og sjekkes av styreleder én gang i måneden.
- §12.** Kosting og rydding utenfor husene skal gjøres for tur og orden av alle leieboere én gang i måneden. Snømåking av hageganger og trapper fra gatedør til gaten skal gjøres i fellesskap. Snøen skal måkes vekk og avløpsrenner skal gjøres rene, så ikke vann trenger inn i mur eller kjeller likeens. Strø hvis nødvendig.
- §13.** Medlemmer av laget plikter å møte til dugnad, med mindre særskilte grunner taler imot. Lagets styre plikter å informere alle medlemmer om dugnaden i god tid (minst 3 uker) før anslått dugnadsdato.
- §14.** Kommer det skadedyr til huset (så som veggdyr, maur, rotter eller lignende) er medlemmene pliktig til uoppholdelig å meddele dette til styret. Er tilfellet innenfor leiligheten, er beboer(e) pliktig til selv å stå for utryddelsen. Oppstår det

lekkasjeoppdannelser etc., er de medlemmer som oppdager dette likeledes pliktig til å melde fra. Medlemmene er pliktig til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene.

- §15.** Det er forbudt å sette opp sjenerende postkasser, skilt, markiser i skrikende farger. Hvis det knuses vinduer i leilighetene, må disse straks settes inn av leilighetens innehaver. Viss skyldige finnes, må de selv sørge for å få skaden refundert. Hvis det knuses ruter i fellesrommene av medlemmer i laget, må de straks sørge for å få dem satt inn igjen. Om det skjer ved arbeidsuhell for laget eller lignende av uvedkommende, må det straks meldes fra til lagets styre av dem som først blir oppmerksom på det. Hærverk av barn tilhørende medlemmene, for eksempel ved skraping av maling, skjæring i vegger eller trappegelender, skriving på vegger eller lignende, blir gjort ansvarlig av foreldrene til den som har gjort det, og må betale de reparasjoner som måtte bli for å få skaden reparert.
- §16.** Hvis medlemmene forsømmer sine plikter som påhviler dem etter disse ordensreglene, eller etter de instruksene som blir bemerket her, kan beboer når som helst få tilskrevet en bot etter lagets skjønn. Boten tildeles/fordeles til den/de beboer(e) som må utføre arbeidet i stedet. Hvis noen medlemmer gjentakende ganger forsømmer sine plikter kan hen/de oppsies av laget i henhold til lagets vedtekter §8.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6227

LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

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:

14. mai 2025 kl. 18:00, Vaskekjelleren i Øvre Stadionvei 104.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Warberg 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 å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6227 Årsrapport Lille Damsgården borettslag.pdf

2. 6227 Lille Damsgård Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf

3. 6227 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret 2 styremedlemmer foreslås satt til kr 30 000.

Ekstern styreleder ble valgt på ekstraordinært årsmøte i 2024 og der ble fast honorering avtalt og dermed ikke inkludert i honorar som vedtas i år for periode 2024/2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 30 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret består av styreleder og 2 styremedlemmer som velges for 2 år, 1 styremedlem Sigurd Christiansen stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigurd Christensen
-

ÅRSRAPPORT 2024 LILLE DAMSGÅRDEN BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 6. mai 2024 og ekstraordinære generalforsamling 4. juli 2024, har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Ole Warberg (ekstern), valgt for 2 år.

Styremedlem Sigurd Christensen, nr. 102, har ett år igjen i sin periode.

Styremedlem Julia H Waibel, nr. 104, valgt for 2 år.

Styret har i 2024 gjennomført 4 styremøter. I tillegg til ordinær generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling, ble det også avholdt et beboermøte 6. desember. Det har i tillegg vært avholdt særdeles mye jevnlig kontakt mellom styremedlemmene i de 3 hovedsakene lekkasje og gravearbeider ved 104, rettstvist mot andelshaver i andel 6 og rettstvist ifm krav om granskning av styrene (over flere år) fra eier i andel 6.

Styret har håndtert mye av beboer dialogen over e-post, telefon og på Vibbo.

Da borettslaget har hatt store utfordringer med et par saker, har regnskap, budsjett og økonomistyring vært i fokus. Med tanke på å holde kostnadene nede og ha nok kapital til de forpliktelsene man har blitt påført, herav med låneopptak, er disse forholdene blitt tett fulgt opp i 2024.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post lilledamsgarden@styrommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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, vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon.

Vanninnsig til andel 6 i nr. 104

Entreprenør var engasjert våren 2024 for å ta vekk trapp på nordsiden av bygningen og for å gjøre arbeider på utsiden for å unngå vanninnsig inn i leiligheten. Inne i leiligheten ble det også revet innvendige vegger og gulv og rommet var på overvåkning og tørking helt frem til nyttår. Målinger foretatt primo 2025 viser at problemet ikke lengre er til stede. Innvendige vegger og gulv ble remontert og ventilasjonsluke ble montert.

Rettstvist andel 6

Andel 6 har tidligere vært plaget av rotter og nevnte lekkasjer. Leiligheten er de siste årene blitt totalt rehabilitert, og problemene er eliminert. Borettslaget har blitt påført vesentlige kostnader og har måtte foreta låneopptak for å dekke inn for kostnadene for rehabiliteringen samt bistand fra konsulenter og jurister. En del av kostnadene ble dekket av forsikringsselskapet.

Andelshaver i andel 6 saksøkte borettslaget for dekning av ulike kostnader. Det ble avholdt et rettsmøte i tingretten 30. august og et forlik ble etablert mellom partene. Forliket bestod blant annet av en kontantutbetaling til andel 6 samt dekning av en del kostnader ved nødvendige arbeider utover høsten. Ferdiggjøring av en del reklamasjonsarbeider ble også en del av forliket.

Alle andelshavere ble i 2024 orientert skriftlig om forliket og de arbeider som ble utført. Det ble også avholdt et beboermøte 6. desember for å gjennomgå arbeidene. For borettslaget styrer de siste årene har denne saken, samt saken om vanninnsig og granskning, vært særdeles krevende.

Spesielt også med tanke på at borettslaget har kun 10 andelshavere og kostnadene som ble påført borettslaget har vært store.

Arbeidet med rehabiliteringen ble ellers ferdig i januar 2025.

Granskning av styret

Andelshaver i andel 6 fikk på generalforsamlingen i 2024 ikke medhold i å gjennomføre en granskning av styrene de siste årene for det arbeide som er utført på flere områder. Andelshaver ba da tingretten om en rettskjennelse for å foreta en granskning. Arbeidet utover høsten med denne saken ble også omfattende for styret. Dersom det hadde blitt en granskning, ville borettslaget blitt påført store kostnader for dette arbeidet fordi loven tilsier at det er borettslaget som må bære kostnadene.

Tingretten avgjorde saken i desember i favør borettslaget. Andelshaver ble påført hoveddelen av saksomkostningene.

Alle andelshavere ble i 2024 orientert skriftlig om granskningen. Det ble også avholdt et beboermøte 6. desember for å gjennomgå prosessen.

Andre saker, vedlikehold og drift.

Mye av arbeidet til styret ble i 2024 konsentrert om de nevnte sakene ovenfor. Andre saker som det ble arbeidet med var:

- Skifte av bank fra Obos baken til Handelsbanken for å få bedre lånebetingelser, mindre gebyrer og samle lån.
- Det ble foretatt et nytt låneopptak for å dekke kostnader ved de nevnte sakene og for å dekke opp for underdekning fra tidligere drift. Felleskostnadene ble da økt både i januar 2024 og fra januar 2025.
- Alle løpende avtaler er blitt gjennomgått med tanke på vurdering av behov og muligheter for lavere kostnader. Herav også med Skadedyrskap.
- Avtale med Bergen kommune om parkering er sagt opp med virkning fra 2025.
- Problemer med ytterdører ble registrert og har vært til utbedring.

I 2025 vil styret blant annet jobbe videre med status på vedlikeholdsbehov i det korte og lange bilde.

Bergen, 29. april 2025.

Til generalforsamlingen i Lille Damsgård Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lille Damsgård Borettslag** som viser et underskudd på kr 1.048.483. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 borettslaget 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 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 borettslagets 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 25.04.2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	291 844	321 817
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 048 483	99 078
Økning annen langsiktig gjeld	1 550 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-123 567	-129 051
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	377 950	-29 973
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	669 794	291 844

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	789 057	374 188
Kortsiktig gjeld	-119 264	-82 344
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	669 793	291 844

LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	950 862	849 816	935 000	1 197 000
Andre inntekter	3	118 163	264 901	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 069 025	1 114 717	935 000	1 197 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 552	-10 878	-9 200	-10 000
Styrehonorar	5	-60 650	-77 150	-65 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 594	-5 308	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-36 565	-34 720	-36 800	-39 000
Konsulenthonorar	7	-481 494	-188 938	-60 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-765 402	-59 699	-300 000	-50 000
Forsikringer		-115 152	-95 372	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-130 338	-121 075	-131 700	-145 000
Energi/fyring		-23 532	-31 062	-28 000	-28 000
Andre driftskostnader	10	-35 766	-30 589	-30 700	-32 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 663 045	-654 790	-771 900	-546 000
DRIFTSRESULTAT		-594 020	459 927	163 100	651 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 678	2 398	0	0
Finanskostnader	12	-457 141	-363 247	-448 000	-508 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-454 463	-360 849	-448 000	-508 000
ÅRSRESULTAT		-1 048 483	99 078	-284 900	143 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	99 078		
Fra opptjent egenkapital		-1 048 483	0		

LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984 744 862, KUNDENR. 6227

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 806 257	9 806 257
SUM ANLEGGSMIDLER		9 806 257	9 806 257
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 194	92
Forskuddsbetalte kostnader		2 824	2 717
Driftskonto OBOS-banken		754 039	363 212
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8 167
SUM OMLØPSMIDLER		789 057	374 188
SUM EIEDELER		10 595 314	10 180 445
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 2 250		22 500	22 500
Opptjent egenkapital		2 093 086	3 141 569
SUM EGENKAPITAL		2 115 586	3 164 069
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 360 465	6 934 032
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 360 465	6 934 032
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 280	13 943
Leverandørgjeld		106 202	10 471
Skyldige offentlige avgifter		0	11 657
Påløpte renter		2 782	36 220
Påløpte avdrag		0	10 053
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 264	82 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 595 314	10 180 445
Pantstillelse	15	8 900 000	7 350 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 24 .04.2025
Styret i Lille Damsgård Borettslag

Ole Warberg /s/

Julia Waibel /s/

Sigurd R. Christensen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETKTER

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	950 862
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	950 862

NOTE: 3**ANDRE INNETKTER**

Forsikringsoppgjør, kostnad er i 2023	118 163
SUM ANDRE INNETKTER	118 163

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 552
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 552

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 2023/2024, og er på kr 60 650.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-353 838
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 284
OBOS Prosjekt AS	-108 373
SUM KONSULENTHONORAR	-481 494

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-732 180
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-10 000
Kostnader dugnader	-4 534
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-765 402

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 960
Vann- og avløpsavgift	-60 493
Feieavgift	-4 350
Renovasjonsavgift	-35 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-130 338

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 837
Annen leiekostnad	-9 827
Andre fremmede tjenester	-258
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-550
Andre kontorkostnader	-1 120
Bank- og kortgebyr	-2 174
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 766

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 460
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
SUM FINANSINNTEKTER	2 678

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-456 987
Renter på leverandørgjeld	-154
SUM FINANSKOSTNADER	-457 141

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1951.	8 502 262
Påkostning balkong år 2016	700 645
Opparbeiding uteområde 2017	603 350
SUM BYGNINGER	9 806 257

Tomten ble kjøpt i 1951.

Gnr.153/bnr.457

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 6,00 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 198	
		-595 802

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-5 020 000	
Nedbetalt tidligere	343 247	
Nedbetalt i år	101 009	
		-4 575 744

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 6,10 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	42 721	
Nedbetalt i år	15 482	
		-2 241 797

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-950 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 878	
		-947 122

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 360 465
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av lagets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 360 465
TOTALT	8 360 465

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 806 257
TOTALT	9 806 257

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 6227 Selskapsnavn: LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 984744862

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Vaskekjelleren i Øvre Stadionvei 104.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Ole Warberg er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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 Ole Warberg foreslått. Som protokollvitner ble Andreas Ersvær foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret 2 styremedlemmer foreslås satt til kr 30 000.

Ekstern styreleder ble valgt på ekstraordinært årsmøte i 2024 og der ble fast honorering avtalt og dermed ikke inkludert i honorar som vedtas i år for periode 2024/2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 30 000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styret består av styreleder og 2 styremedlemmer som velges for 2 år, 1 styremedlem Sigurd Christiansen stiller til gjenvalg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sigurd Christensen

Følgende stilte til valg:

Sigurd Christensen

Protokollen signert av:

Møteleder Ole Warberg /s/

Protokollfører Ole Warberg /s/

Protokollvitne Andreas Ersvær /s/

FERDIGATTEST

for eiendommen gnr.53, bnr.457, Ø.Stadionvei 44 A/B

Herved attesteres, at det i henhold til byggeanmeldelse av 17.3.76.
fra Arild M. Nilsen
godkjente byggearbeide: Utskifting av vinduer.
er lovlig.

Det er kontrollert.....røkke(r) og følgende ildsteder:

Kjeller: 2. etasje:
Underetasje: 3. .
1. etasje: 4. .
Dessuten:

Merknader:

Arbeidet er besiktiget i henhold til bygningslovens § 99, og samtykke til innflytting foreligger. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen,
den 8.11.1976

Alf Hennes
Alf Hennes
avd. ing.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Stadionveien 104
5161 LAKSEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sander Keilen

Oppdragsnummer:

Telefon: 908 60 736
E-post: Sander.benjamin.olsnes.keilen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre