

aktiv.



Damsgårdsveien 86, 5058 BERGEN

**Pen & sentral eierleilighet (2014)
Romslig. To bad. Ventilasjon &
vannbåren varme. Solrik
takterrasse. Trappefri adkomst**



Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Omkostn.: Kr 143 600,-
Total ink omk.: Kr 5 833 600,-
Felleskostn.: Kr 4 819,-
Selger: Thea Karoline Sæle

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 93/98 kvm
Tomtstr.: 4328.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 158, bnr. 87
Snr. 47
Oppdragsnr.: 1505250218

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Damsgårdsveien 86! En flott og sentral treroms leilighet, hvor alt ligger til rette for en aktiv og behagelig livsstil.

Verdt å nevne:

Romslig leilighet med sosial planløsning
Gangavstand til "alt", Småpudden like ved
Balansert ventilasjon og vannbåren varme
Kort vei til bla. Bystranden og Nygårdsparken
A-konto oppvarming, TV og internett inkl. i felleskost
Urbane omgivelser, samtidig nær sjø og natur
To bad og mye oppbevaringsplass
Store vinduer og flott parkettgulv
Gode bussforbindelser
Solrik takterrasse
Trappefri adkomst

Hjertelig velkommen til visning!



PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Nabolagsprofil	47
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod(5m²).

2. etasje

BRA-i: 93 m² Gang(6,2m²), bad/vaskerom(7,8m²), bad(2,9m²), soverom(14m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(48,1m²), bod(2,9m²).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4328.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med asfalterte gangarealer, hellelagt uteplass, trapper og noe beplantning og lekeplass. Bygningsmassen opptar store deler av tomten.

Beliggenhet

Damsgårdsveien 86 har en sentral og ettertraktet beliggenhet på Damsgård, et område i sterk utvikling med kort vei til både sentrum og flotte rekreasjonsområder. Fra boligen er det gangavstand til Bergen sentrum via gang- og sykkelbroen Småpudden, som gjør det enkelt å komme seg til jobben, studier, kaféer og byens pulserende liv, helt uten bil.

Området rundt Damsgård er preget av en spennende blanding av moderne boligprosjekter, historiske bygninger og maritim atmosfære. Langs sjøkanten finner du hyggelige promenader, treningsfasiliteter, badeplasser og populære spisesteder som gir en følelse av byliv kombinert med roligere omgivelser.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med flere busslinjer i umiddelbar nærhet, og det er gode sykkelveier både mot sentrum, Laksevåg og videre vestover. For den turglade er

Løvestakken og Damsgårdsfjellet like i nærheten og byr på fine turområder året rundt.

Damsgårdsveien 86 er med andre ord et ypperlig utgangspunkt for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig verdsetter nærhet til natur, sjø og rekreasjon.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 1 km

Damsgård skole (1-7 kl.) 1.3 km

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 1.4 km

St Paul skole (1-10 kl.) 1.4 km

Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 2.5 km

St. Paul gymnas 1.3 km

Årstad videregående skole 1.5 km

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 0.3 km

Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 0.5 km

Møhlenpris Oppveksttun barnehage (1-5år) 1 km

Dagligvare

Bunnpris Damsgård (Post i butikk) 0.1 km

Rema 1000 Gyldenpris (PostNord) 0.2 km

KIWI Damsgårdssundet 0.4 km

Sport

EVO Damsgårdssundet 0.1 km

Gyldenpris kunstgressbane (Fotball) 0.3 km

Munsterbekken ballplass (Ballspill) 0.7 km

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Mats

Hansen:

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

Yttervegger: Ytterveggkonstruksjoner er utført som isolert bindingsverk av trekonstruksjoner og stålsøyler. Utvendig fasader er kledd med fasadeplater av Corten stål og profilerte polykarbonat plater. Innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og platekledning.

Takkonstruksjoner: Takkonstruksjon er utført som flat konstruksjon tekket med med Sanarfil eller tilsvarende.

Vinduer: Vinduer med isolerglass i trekarmer, aluminiumsbeslag utvendig.

Etasjeskiller: Bærende konstruksjoner- og skillevegger av betong og stålkonstruksjoner. Etasjeskille av betongdekke.

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 riss/sprekker i enkelte av veggfugene på det største badet.

Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

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

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje.

Det ble registrert bom i enkelte fliser.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av gulvfugene ved sluk på det minste badet.

Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er påvist mindre irring på enkelte av koblingene i fordelerskapet.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 5 m² BRA / 5 m² BRA-e

2.etg: 93 m² BRA / 93 m² BRA-i

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

2. etg: Gang(6,2m²), bad/vaskerom(7,8m²), bad(2,9m²), soverom(14m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(48,1m²), bod(2,9m²).

I tillegg er det en ekstern bod på 5 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Badene har flislagte gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

Velkommen inn!

Entré |

Vi møtes av en lys og romslig gang. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue og kjøkken |

Vi beveger oss inn i en åpen stue- og kjøkkenløsning, målt til hele 48,1m². Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et flott parkettgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisestue. Den åpne løsningen sørger for et sosialt rom, som raskt blir et naturlig samlingspunkt for venner og familie! Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum i stål og ventilator. Av integrerte hvitevarer er det induksjonsplatetopp, stekeovn,

oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Bad og bad/vaskerom |

Leiligheten har to bad, som begge er lyse og helflisede, med vannbåren gulvvarme. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer og dusjdører i klart glass. Bad/vaskerom er utstyrt med vegghengt toalett, helstøpt servant med skuffer, dusjdører i klart glass og opplegg for vaskemaskin.

Soverom |

Leiligheten har to luftige soverom, målt til 14m² og 8,6m². Her har du god plass til å innrede med seng, garderobeskap og annet ønsket møblement. Et fint sted å trekke seg tilbake etter en lang dag! Fra det største rommet er det adkomst til walk-in. Fra det minste rommet er det adkomst til eget bad.

Walk-in |

For ekstra lagringsplass er det en bod på 2,9m² i leiligheten, og en ekstern bod på 5m² i 1. etasje.

Andre opplysninger:

- Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør.
- Sikringsskapet er montert i gangen inneholder automatsikringer.
- Varmtvannsberederen er felles for sameiet.
- Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Ny induksjonsplatetopp på kjøkken i 2025
- Slipt parkettgulv

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

31431

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Vannbåren gulvvarme i stue og på badene, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 690 000

Kommunale avgifter

Kr 19 528

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene, og er beregnet til kr 8 202 i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 394 547

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 578 189

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

93/8611

Felleskostnader inkluderer

A-konto fjernvarme, TV, internett og sameiets øvrige driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 819

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Andel fellesformue

Kr 16 639

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Organisasjonsnummer

913019164

Om sameiet

Sameiet består av 112 seksjoner, hvorav seksjon 1-45, 47-108 og 111-112 er boligseksjoner, 46 er næringsseksjon og 109 og 110 er parkeringsseksjoner. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, samt fastsette regler for bruk, drift, vedlikehold og fordelinger av utgifter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 352 937, mot budsjettert årsresultat på kr 285 000, i 2023. I 2024 var det budsjettert med et underskudd på 4 722 000.

Felleskostnadene økte med 20% i januar 2025.

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

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjenning i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Spørsmål vedr. dyrehold rettes til megler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 158, bruksnummer 87, seksjonsnummer 47 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/158/87/47:

01.10.1892 - Dokumentnr: 900287 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM FORBUD MOT ANLEGG AV PETROLEUMSLAGER PÅ

GNR. 59 BNR. 8

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1897 - Dokumentnr: 900214 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1897 - Dokumentnr: 900215 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1898 - Dokumentnr: 901203 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1898 - Dokumentnr: 901204 - Bestemmelse om veg

Best. om benyttelse av kaier.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1927 - Dokumentnr: 901434 - Erklæring/avtale

bestemmelser om frafalling av erstatning av det offentlige
i anledning telegraf og telefonledinger

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1944 - Dokumentnr: 4585 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1954 - Dokumentnr: 7567 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1958 - Dokumentnr: 9241 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver Michael Krohnsgt. 99.

Jfr. dnr. 9252 1/11-58.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1961 - Dokumentnr: 5857 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

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

Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2015 - Dokumentnr: 494626 - Bestemmelse om veg

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

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

Bestemmelse om parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.2013 - Dokumentnr: 618053 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 47

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 93/8611

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for "Nybygg bolig", datert 16.03.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til områder for bolig med tilhørende anlegg, uteoppholdsareal, forretning, kontor, tjenesteyting, mm. i følge reguleringsplan på grunnen. Se vedlagt planinfo for mer informasjon.

Eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål og forretning, kontor, tjenesteyting i kommuneplanens arealdel.

Bergen kommune utvikler en helhetlig plan for området langs Puddefjorden i Laksevåg og Dokken. Målet er å omdanne eksisterende næringsområder til sentrumsliknende kvartaler, med boliger, kontorer, tjenestetilbud, grøntområder og en sammenhengende sjøpromenade. Sjøkant og industrihistorie skal integreres i planene.

Et detaljreguleringsforslag til offentlig ettersyn: Formålet er å etablere nye gangforbindelser, slik at avstandene mellom blant annet Lille Damsgårdsveien og Kringsjøveien reduseres betydelig. Dette vil korte gangavstander til bussholdeplasser og lokalmiljøet. Arealformål er i hovedsak gangveier med innslag av privat og offentlig veg.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID 71740000

Plantype 20 Kommuneplanens arealdel

Plannavn KPA 2027

Saksnr 202417461

Dekningsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID 17150003

Plantype 31

Plannavn ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD

Planstatus 3

Saksnr 201520509

PlanID 410200

Plantype 30

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

Planstatus 3

Saksnr 200303614

PlanID 17150002

Plantype 31

Plannavn ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75

Planstatus 3

Saksnr 200810518

PlanID 17150000

Plantype 30

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

Planstatus 3

Saksnr 200212136

PlanID 71460000

Plantype 34

Plannavn BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR

Planstatus 1

Saksnr 202312694

PlanID 410000

Plantype 30

Plannavn ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN

Planstatus 4

PlanID 120000

Plantype 30

Plannavn ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN
(tidligere B12)

Planstatus 4

PlanID 11190000

Plantype 30

Plannavn ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL

Planstatus 3

Saksnr 202412318

PlanID 4040000

Plantype 30

Plannavn LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR
SANERINGSOMRÅDE 3

Planstatus 3

PlanID 10250000

Plantype 30

Plannavn ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS

Planstatus 3

Saksnr 202412318

PlanID 4040100

Plantype 30

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

Planstatus 3

Saksnr 200016309

PlanID 4040002

Plantype 31

Plannavn ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82

Planstatus 3

Saksnr 200713101

PlanID 7490000

Plantype 30

Plannavn LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL

Planstatus 3

Saksnr 199702002

PlanID 63270000

Plantype 35

Plannavn LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE,
GYLDENPRIS - DAMSGÅRD

Planstatus 3

Saksnr 201010940

PlanID 71330000

Plantype 35

Plannavn ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN,
SYKKELTILTAK

Planstatus 2

Saksnr 202229074

PlanID 65110000

Plantype 21

Plannavn LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Planstatus 3

Saksnr 202220471

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 158/607

Bygningsnr 300079280 -

Bygningstype Garasjeuthus anneks til bolig

Status Meldingssak registrer tiltak

Dato 11.09.2009
Saksnr 200913447

Eiendom 158/882
Bygningsnr 301232994 -
Bygningstype Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status Rammetillatelse
Dato 03.08.2023
Saksnr 202312454

Eiendom 158/882
Bygningsnr 301233004 -
Bygningstype Garasjeuthus anneks til bolig
Status Rammetillatelse
Dato 03.08.2023
Saksnr 202312454

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

143 600 (Omkostninger totalt)

154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 833 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 844 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 847 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 143 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Vederlag: 1% av salgssum
Boligfoto: 6 000,-
Grunnpakke: 10 000,-
Tilrettelegging: 12 000,-
Markedspakke: 20 000,-
Oppgjørshonorar: 8 000,-
Visning og overtakelse: 2 900,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistår av

Lars Waage
Eiendomsmeglerfullmektig | Salgsleder | Partner
lars.waage@aktiv.no
Tlf: 926 93 119

Anna Hjelle
Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker

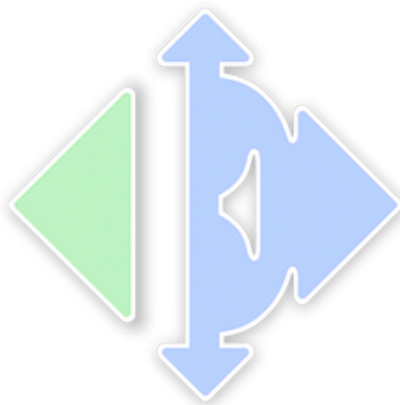
Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

29.07.2025

Vedlegg

Leilighet
Damsgårdsveien 86
5058 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 24/07/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 87
Hjemmelshaver:	Thea Karoline Sæle
Seksjonsnummer:	47
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2014
Tomt:	4 328 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thea Karoline Sæle
Befaringsdato:	22.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Felles tomt opparbeidet med asfalterte gangarealer, hellelagt uteplass, trapper og noe beplantning og liten lekeplass. Bygningsmassen opptar store deler av tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk, det er ikke foretatt nærmere grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bærendekonstruksjoner- og skillevegger av betong og stålkonstruksjoner. Etasjeskille av betongdekke. Ytterveggkonstruksjoner er utført som isolert bindingsverk av trekonstruksjoner og stølsøyler. Utvendig fasader er kledd med fasadeplater av Corten stål og profilerte polykarbonat plater. Innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og platekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmer, aluminiumsbeslag utvendig. Takkkonstruksjon er utført som flat konstruksjon tekket med med Sanarfil eller tilsvarende, 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 sameiet:

Styretsleder: Ronny Morris Urhaug

Kontaktperson: Ronny Morris Urhaug

Beliggenhet:

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

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 913 019 164

Navn/foretaksnavn: SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 22.01.2014

Stiftelsesdato: 23.07.2013

Takstobjektet:

3-Roms selveierleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i stue og på badene, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen 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: Badene har flislagte gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badene 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:

- Platetoppen på kjøkkenet ble skiftet i 2025.

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 m²	S-Rom m²
2. Etasje	93	0	0	0	90	3
1. Etasje	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	93	5	0	0	90	8
SUM BRA	98					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(6,2m²), bad/vaskerom(7,8m²), bad(2,9m²), soverom(14m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(48,1m²), bod(2,9m²).

BRA-e:

1. Etasje: Ekstern bod(5m²).

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:

Representant for 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

24/07/2025



Mats Hansen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet 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 riss/sprekker i enkelte av veggfugene på det største badet, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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.

Stedvis ble det ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på det største badet.

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.

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

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av gulvfugene ved sluk på det minste badet, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Badene 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 gjennomført hulltaking fra boden. Ett av badene vender mot nabo eller innredning på motsatt side, hulltaking er derfor ikke utført. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Bad/vaskerom inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette 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.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

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, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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 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:
Det er påvist mindre irring på enkelte av koblingene i fordelerskapet, forholdet må holdes under oppsyn. Det anbefales kontroll og service av vannbåren varmeanlegg.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

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

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

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

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. 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 håndrekker 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/fellesområdet.

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 riss/sprekker i enkelte av veggfugene på det største badet, 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.

Stedvis ble det ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på det største badet. 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.

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

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av gulvfugene ved sluk på det minste badet, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

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.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

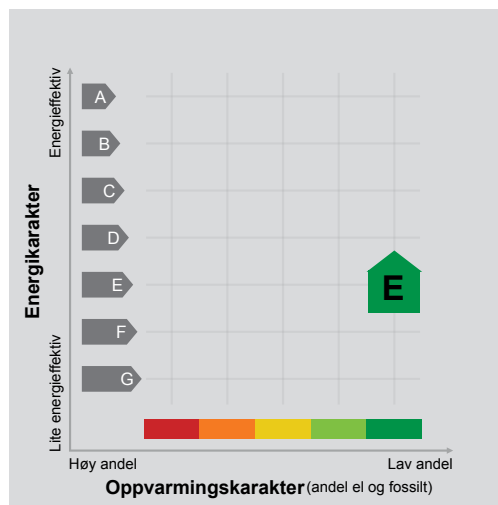
Det er påvist mindre irring på enkelte av koblingene i fordelerskapet, forholdet må holdes under oppsyn. Det anbefales kontroll og service av vannbåren varmeanlegg.

Takstmannens vurdering ved TG3:

ENERGIATTEST



Adresse	Damsgårdsveien 86
Postnummer	5058
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300370620
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-143137
Dato	03.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

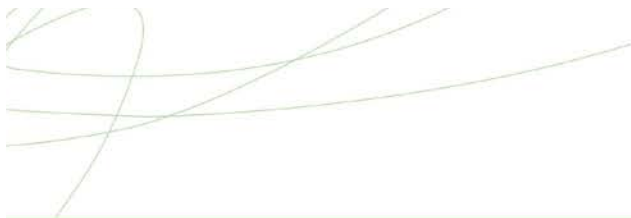
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2013

Bygningsmateriale:

BRA: 93

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Damsgårdsveien 86	300370620	H0201	47	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	107 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	93 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m ²
Oppvarmet BRA	93 m ²
Totalt BRA	93 m ²
Oppvarmet luftvolum	260 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	202,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,31 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.1.2020

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	49,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,0 kWh/år
Pumper	1,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	125,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 858 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	159,77 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 292 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	141,47 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 157 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 064 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	10 795 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 858 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,5 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Damsgårdsveien 86 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Gyldenprisveien Linje 10, 20, 85	3 min 0.2 km
Florida Linje 1	15 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 2 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100



Kvalitet på skolene

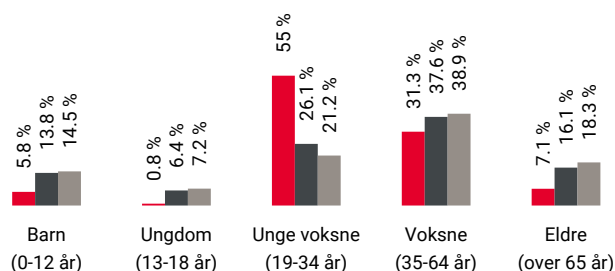
Bra 56/100



Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

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



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport

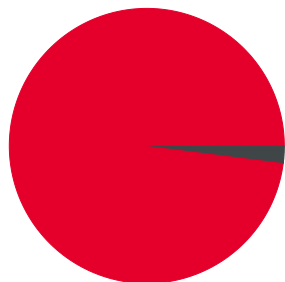
⚽ Gyldenpris kunstgress 4 min 🚶
Fotball 0.3 km

⚽ Munsterbekken ballplass 10 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🏊 EVO Damsgårdssundet 1 min 🚶

🏊 Feel24 Lien 5 min 🚶

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sundt

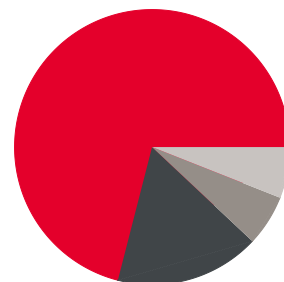
22 min 🚶



Vitusapotek Bien Bergen

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 71% i barnehagealder
■ 17% 6-12 år
■ 6% 13-15 år
■ 6% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

59%

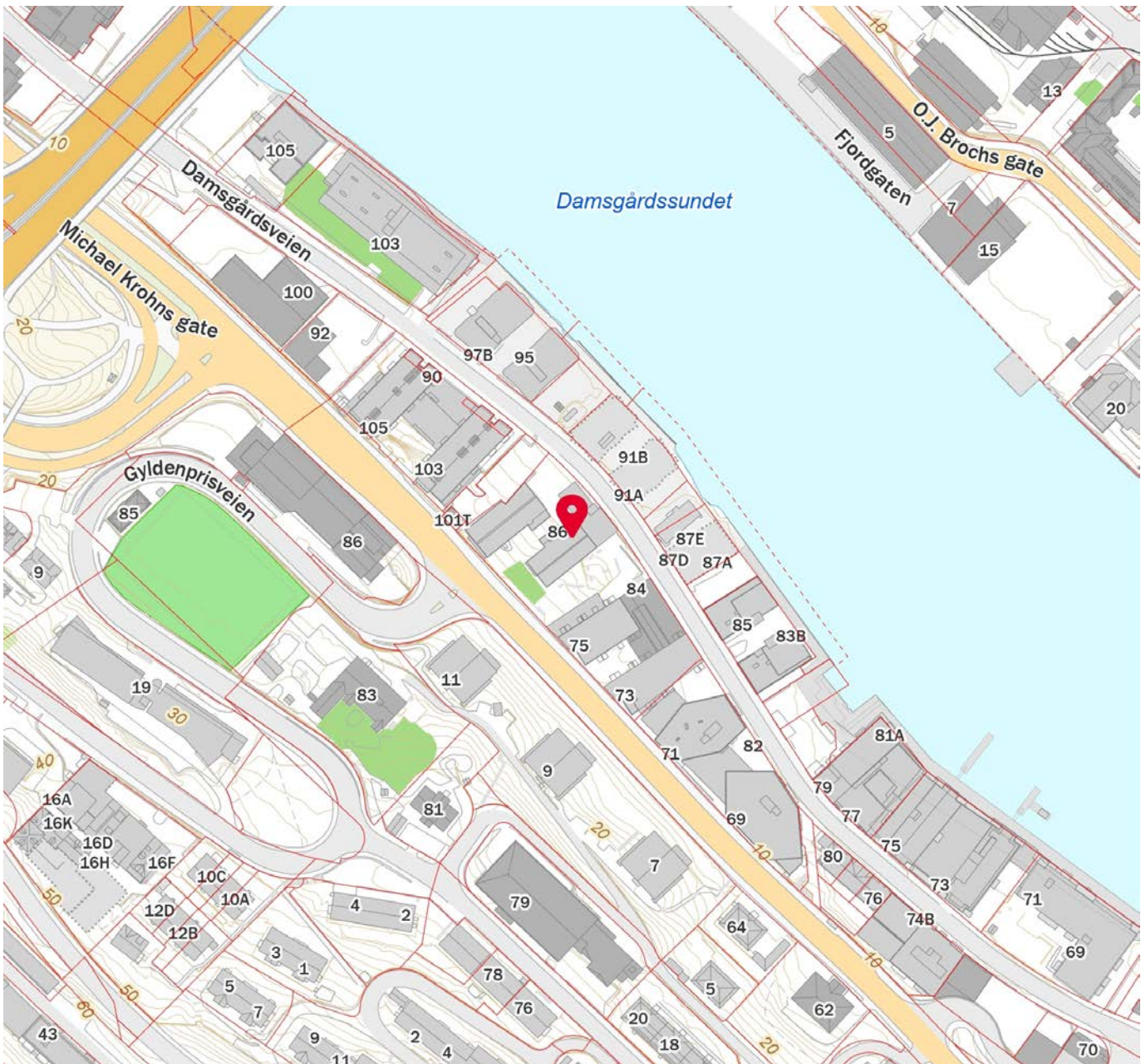
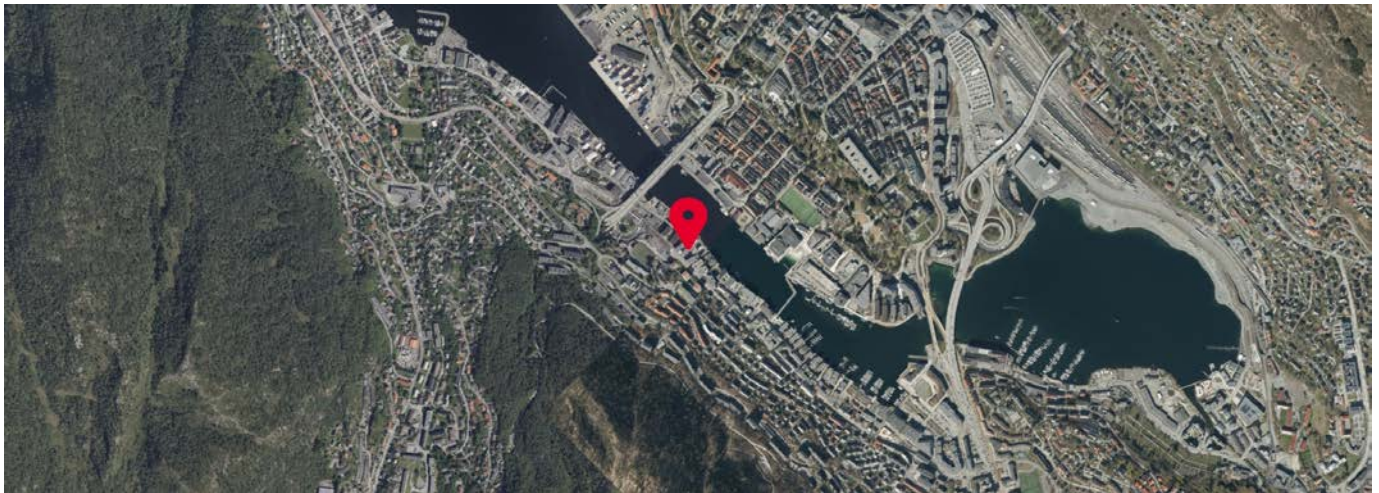
■ Gyldenpris/Damsgårdssundet

■ Bergen

■ Norge

Sivilstand

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



VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Pr. 19.04.2017. Endret på årsmøte 17.03.2021.

Sist endret på årsmøte 09.05.2025

1 Navn og formål

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

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

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

Seksjon 110 eies av seksjon 46 og benyttes som kundeparkering.

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

2 Rettslig råderett

2.1 Bruksenhet/tilleggsdel

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

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

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

Den enkelte seksjonssameier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

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

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

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

2.2 Fellesareal og enerett til bruk

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

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

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

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

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

2.3 Veirett

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

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

3 Forholdet til seksjon 109

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

4 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

5 Bygningsmessige arbeider

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

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

Annet byggearbeid skal meldes til styret.

6 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

7 Sameiermøte

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

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

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

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

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

7.2 Ledelse og protokoll

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

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

7.3 Stemmeberegning og flertallskrav

På sameiermøte har hver seksjon én stemme.

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

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

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

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

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

Det kreves tilslutning fra den berørte sameier ved vedtak om;

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

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

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

7.4 Saker som behandles i det ordinære sameiermøte

På sameiermøte skal disse sakene behandles;

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

8 Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndigheter

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

8.2 Valg av styret

Sameiermøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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

Styrets leder velges særskilt.

Sameiermøte kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

8.3 Styremøter

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

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

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

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

8.4 Representasjon

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

Styret kan meddele prokura.

9 Profilering av næringsseksjon

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

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

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

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

11 Verket Huseierforening

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

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET PARKERING

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

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Støperiet Parkering.

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

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

2. BRUK AV GARASJEANLEGGET

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

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

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

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

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

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

3. RETTSLIG RÅDIGHET

3.1. Ordinære bestemmelser om rettslig rådighet

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

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

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

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

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

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

3.2. Særskilte bestemmelser om rettslig rådighet

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

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

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

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

5. SAMEIERMØTER

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

5.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

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

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

5.2 Ledelse og protokoll

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

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

5.3 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

5.4 Ugildhet i sameiermøtet

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

5.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

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

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

6. STYRET

6.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

6.2 Valg av styre

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

6.3 Styremøter

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

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

6.4 Representasjon

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

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

7. FORRETNINGSFØRER

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

8. REGNSKAP

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

9. FORHOLD TIL SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

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

Sameiet har ikke egne husordensregler



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6320

Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Velkommen til årsmøte i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Harald Froestad leder møtet.

Forslag til vedtak

Harald Froestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6320 - Årsrapport.pdf

2. 6320 Revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

Styrets innstilling

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

Godtgjørelsen splittes mellom sameiet 70% og parkeringsdelen 30%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190000

Sak 7

Vedtekter

Forslag fremmet av:

Tor Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Økonomisk bygfer

Forslag fremmet av:

Tor Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Parkering - Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Parkering - Endring av vedtekter 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene endres

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Medlemskap i Damsgårdssundets velforening vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Sameiet melder seg inn i Damsgårdssundets velforening.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Nøkkelpokser hengt opp ved egen dør til leilighet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Styre støtter forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Ronny Urhaug og styremedlem Søren Nielsen står på valg.

Innstilling

Styret innstiller på gjenvalg begge to.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Urhaug

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

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Søren Lohne

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Sameiet består av 110 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

158 87

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Årsrapport Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

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

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

Styrets årsrapport garasjeanlegget 23/24

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettet med kr 55 000

Energikostnader

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

Forsikring

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

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

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

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

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

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bergen, 07.05.2024

Styret i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Ronny Morris Urhaug /s/

Harald Froestad /s/

Jing Jin /s/

Søren Nielsen Lohne /s/

Kurt Vognstølen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**GARASJER**

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

Leieinntekter	481 104
SUM INNTEKTER	481 104

KOSTNADER GARASJER

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

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

KOSTNADER

Administrasjon	72 879
Fjernvarme	811 929
SUM KOSTNADER	884 807

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

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

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

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

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 08. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

Selskapsnummer: 6320 Selskapsnavn: Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Organisasjonsnummer: 913019164

Møtet ble avholdt 30. mai kl. 18:00, Fangene på fortet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Harald Froestad leder møtet.

Forslag til vedtak:

Harald Froestad er valgt.

✓ 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. 18 registrerte stemmeberettigede

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.

Styrets innstilling

Ole Høyland

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Harald Froestad foreslått. Som protokollvitner ble Ole Høyland 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

Styrets innstilling

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

Godtgjørelsen splittes mellom sameiet 70% og parkeringsdelen 30%.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 190000

✓ Vedtatt.

7. Vedtekter

Fremmet av: Tor Jacobsen

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

8. Økonomisk bygger

Fremmet av: Tor Jacobsen

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Årsmøtet følger styrets innstilling

9. Parkering - Endring av vedtekter

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

 Vedtatt. egen protokoll

10. Parkering - Endring av vedtekter 2

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene endres

Forslag til vedtak:

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

 Vedtatt. egen protokoll

11. Medlemskap i Damsgårssundets velforening vedtekter

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

Styrets innstilling

Sameiet melder seg inn i Damsgårdssundets velforening.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

12. Nøkkelpokser hengt opp ved egen dør til leilighet

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

Styrets innstilling

Styre støtter forslaget

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Ronny Urhaug og styremedlem Søren Nielsen står på valg.

Innstilling

Styret innstiller på gjenvalg begge to.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Urhaug

Følgende stilte til valg:

Ronny Urhaug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Søren Lohne

Følgende stilte til valg:

Søren Lohne

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder og protokollfører: Harald Froestad /s/

Protokollvitne: Ole Høyland /s/



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601477497
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
936233406	DAMSGÅRDSVEIEN 82 AS		c/o Profiler AS, Postboks 485, 1373 ASKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

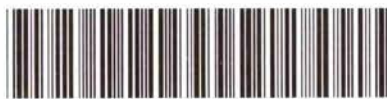
Knr	Gnr	Bnr
1201	158	87

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	158	87	0	1	53 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	2	41 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	3	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	4	53 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	5	42 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	6	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	7	53 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	8	42 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	9	42 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	10	77 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	11	74 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	12	35 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	13	56 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	14	53 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	15	42 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	16	42 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	17	77 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	18	74 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	19	35 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei

22.07.2013 08:49

Side 1 av 4

Doknr: 618053 Tinglyst: 23.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	158	87	0	20	56 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	21	37 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	22	41 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	23	46 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	24	41 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	25	44 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	26	37 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	27	41 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	28	46 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	29	41 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	30	44 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	31	37 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	32	42 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	33	98 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	34	79 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	35	44 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	36	37 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	37	41 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	38	98 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	39	79 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	40	44 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	41	37 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	42	42 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	43	98 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	44	79 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	45	44 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	46	1054 / 8611	Næringseksjon	Nei	Nei
1201	158	87	0	47	93 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	48	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	49	46 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	50	46 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	51	94 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	52	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei

22.07.2013 08:49

Side 2 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	158	87	0	53	47 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	54	46 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	55	69 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	56	65 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	57	68 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	58	94 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	59	63 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	60	49 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	61	46 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	62	69 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	63	63 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	64	70 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	65	95 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	66	68 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	67	50 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	68	46 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	69	69 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	70	62 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	71	72 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	72	91 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	73	72 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	74	51 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	75	46 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	76	69 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	77	65 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	78	74 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	79	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	80	69 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	81	66 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	82	73 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	83	97 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	84	79 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	85	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei

22.07.2013 08:49

Side 3 av 4

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	158	87	0	86	47 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	87	43 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	88	90 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	89	83 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	90	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	91	47 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	92	43 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	93	94 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	94	85 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	95	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	96	47 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	97	43 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	98	97 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	99	90 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	100	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	101	47 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	102	43 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	103	101 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	104	85 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	105	61 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	106	47 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	107	43 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	108	96 / 8611	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	87	0	109	768 / 8611	Næringseksjon	Nei	Nei
1201	158	87	0	110	302 / 8611	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Sak 201321801

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner☐ reseksjonering

Org.nr.: 973 924 915	Plass for tinglysingsstempel
Refnr.: Ressurs 23835	
Bergen kommune	
Etat for byggesak og private planer	
Pb. 7700, 5020 BERGEN	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr. 1201	Kommunens navn Bergen	Gnr. 158	Bnr. 87
Festnr.		Snr.	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 936233406	Navn Damsgårdsveien 82 AS	Ideell andel 3) 1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	53	B	13	B	56	B	25	B	44	B	37	B	41	B
2	B	41	B	14	B	53	B	26	B	37	B	38	B	98	B
3	B	61	B	15	B	42	B	27	B	41	B	39	B	79	B
4	B	53	B	16	B	42	B	28	B	46	B	40	B	44	B
5	B	42	B	17	B	77	B	29	B	41	B	41	B	37	B
6	B	61	B	18	B	74	B	30	B	44	B	42	B	42	B
7	B	53	B	19	B	35	B	31	B	37	B	43	B	98	B
8	B	42	B	20	B	56	B	32	B	42	B	44	B	79	B
9	B	42	B	21	B	37	B	33	B	98	B	45	B	44	B
10	B	77	B	22	B	41	B	34	B	79	B	46	N	1054	
11	B	74	B	23	B	46	B	35	B	44	B	47	B	93	B
12	B	35	B	24	B	41	B	36	B	37	B	48	B	61	B
Sum tellere:				0				= nevner:				SE NESTE SIDE			

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 10.06.13	Usteders underskrift
------------------	--------------------------

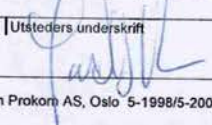
Rett gjenpart bekrefte

Christine Haugstvedt Downing
Advokat

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1201	Bergen	158	87		

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål
61	B	46	B	91	B	47	B	121				151				181	
62	B	69	B	92	B	43	B	122				152				182	
63	B	63	B	93	B	94	B	123				153				183	
64	B	70	B	94	B	85	B	124				154				184	
65	B	95	B	95	B	61	B	125				155				185	
66	B	68	B	96	B	47	B	126				156				186	
67	B	50	B	97	B	43	B	127				157				187	
68	B	46	B	98	B	97	B	128				158				188	
69	B	69	B	99	B	90	B	129				159				189	
70	B	62	B	100	B	61	B	130				160				190	
71	B	72	B	101	B	47	B	131				161				191	
72	B	91	B	102	B	43	B	132				162				192	
73	B	72	B	103	B	101	B	133				163				193	
74	B	51	B	104	B	85	B	134				164				194	
75	B	46	B	105	B	61	B	135				165				195	
76	B	69	B	106	B	47	B	136				166				196	
77	B	65	B	107	B	43	B	137				167				197	
78	B	74	B	108	B	96	B	138				168				198	
79	B	61	B	109	N	768		139				169				199	
80	B	69	B	110	N	302		140				170				200	
81	B	66	B	111				141				171				201	
82	B	73	B	112				142				172				202	
83	B	97	B	113				143				173				203	
84	B	79	B	114				144				174				204	
85	B	61	B	115				145				175				205	
86	B	47	B	116				146				176				206	
87	B	43	B	117				147				177				207	
88	B	90	B	118				148				178				208	
89	B	83	B	119				149				179				209	
90	B	61	B	120				150				180				210	
Sum tellere:								8611	= nevner:		8611						

Dato	Utsteders underskrift
10.05.13	



Rett gjenpart bekreftes
Christine Haugstvedt Downing
Advokat

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>10.06 13</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>DAMSGÅRDSVEIEN 82 AS</i> <i>v/ JAN HELGE OLSEN E.F.</i> <i>[Signature]</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
-------------------------------	---	--



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt				
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor				
☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
158	87			Bergen
Dato		Stempel og underskrift		
22/7-2013		Adel Synnøve Jørgensen Fam. Jørgensen Byutviklingsavdeling for byutvikling, næring og klima Eiendoms- og byggesak Eiendoms- og byggesak og private planer		

Noter:

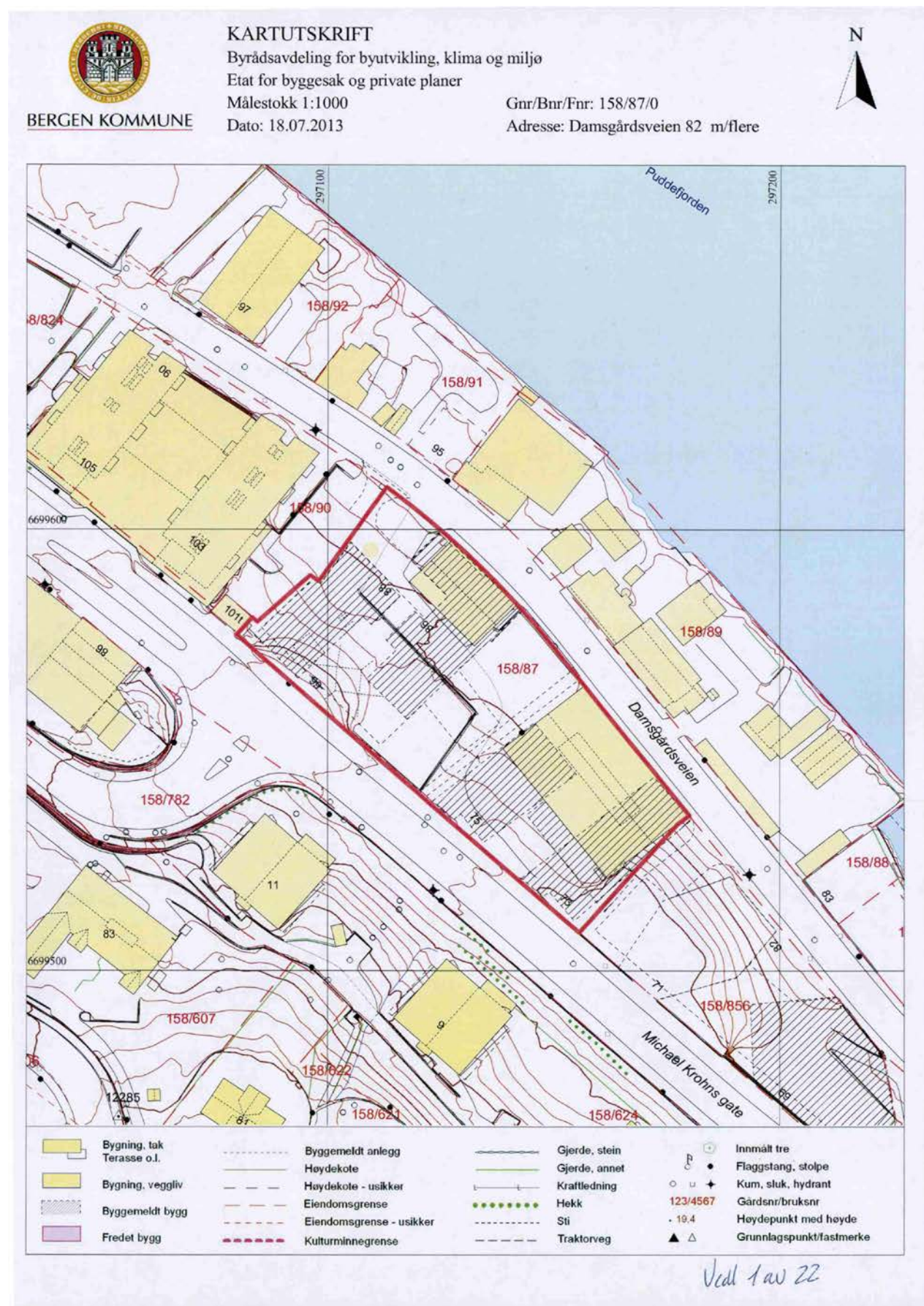
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

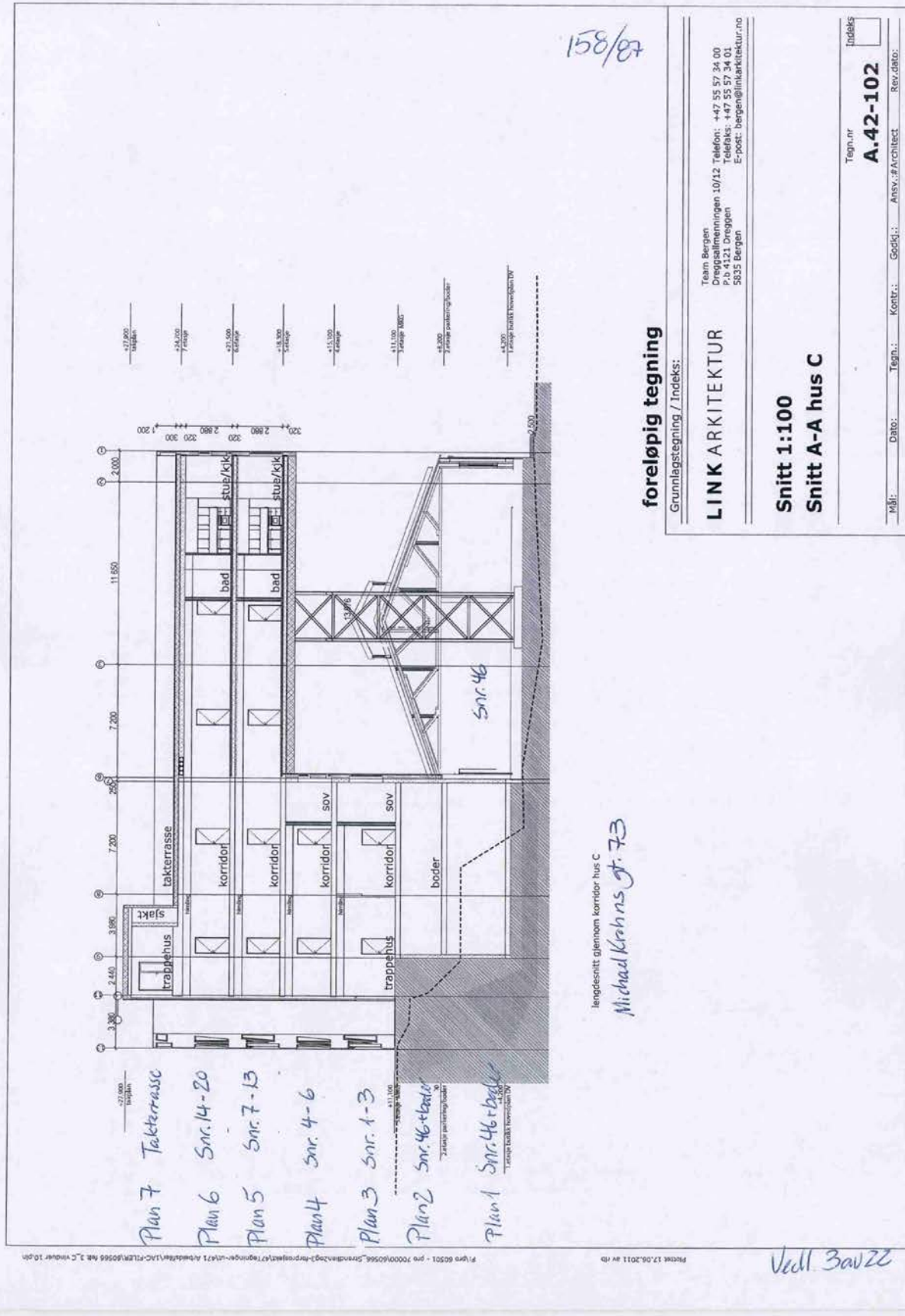
Dato	Utsederens underskrift
10.06.13	

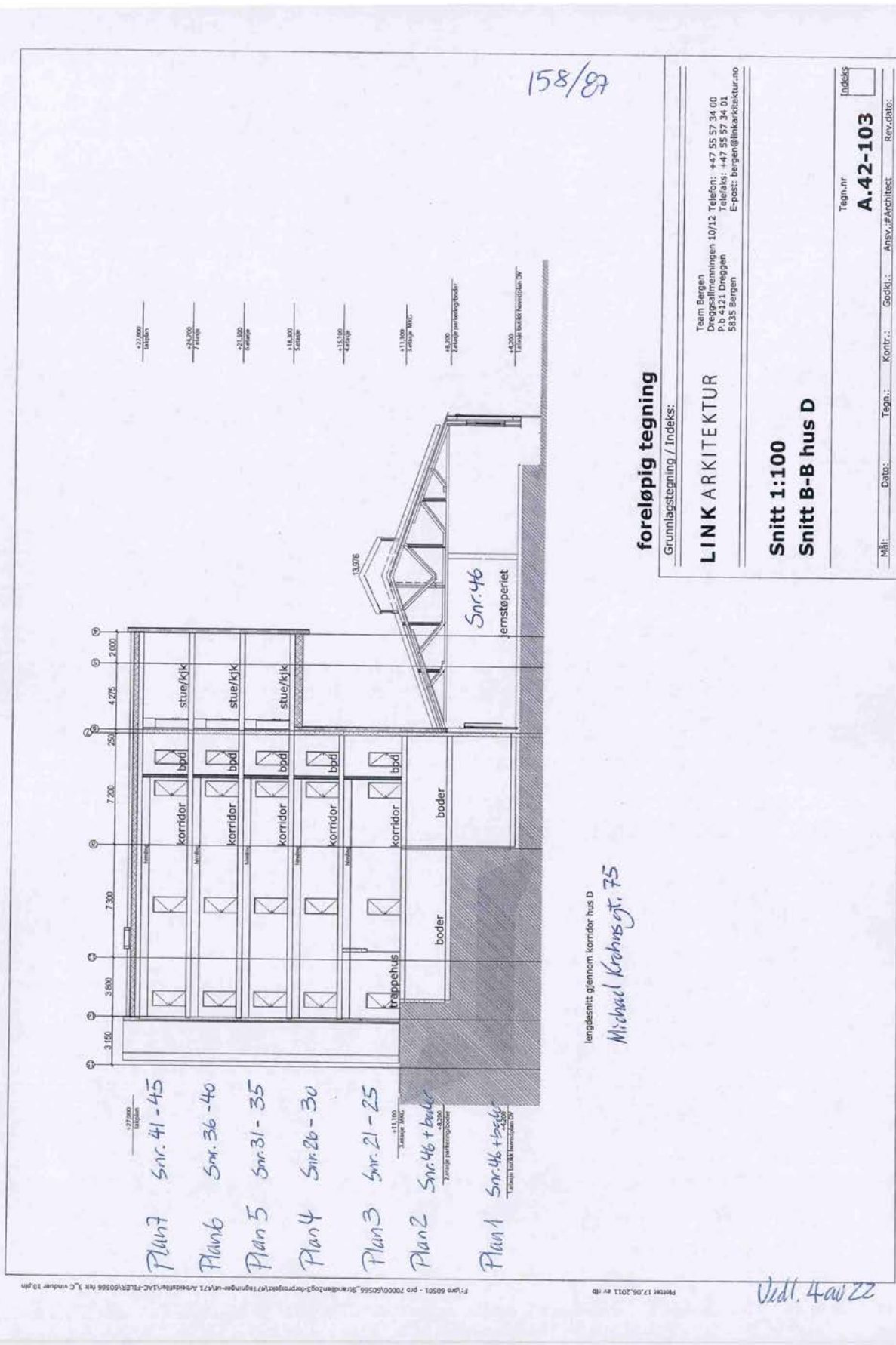
Rett gjenpart bekræftes

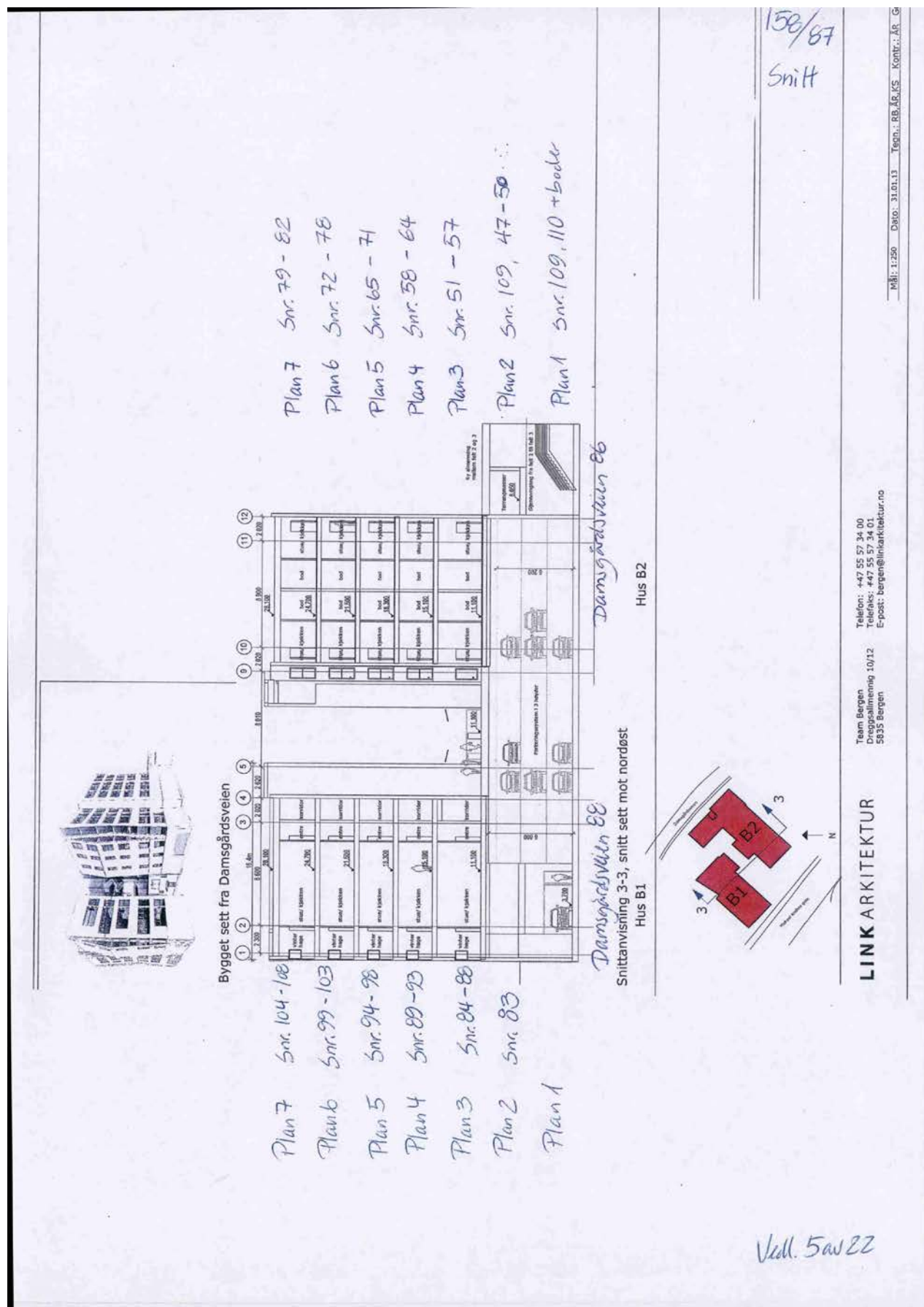
Christine Haugstvedt Dowling
Advokat

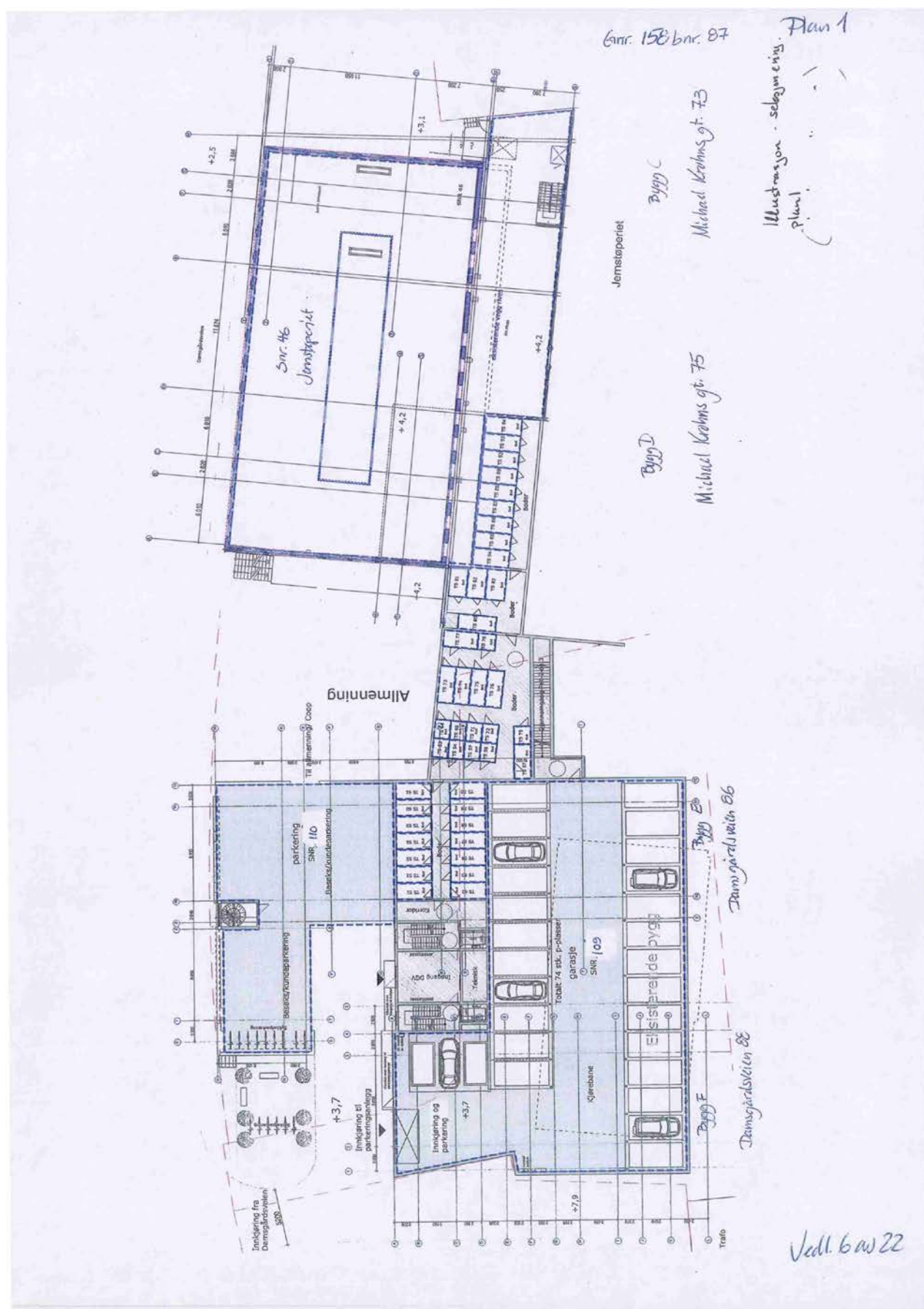


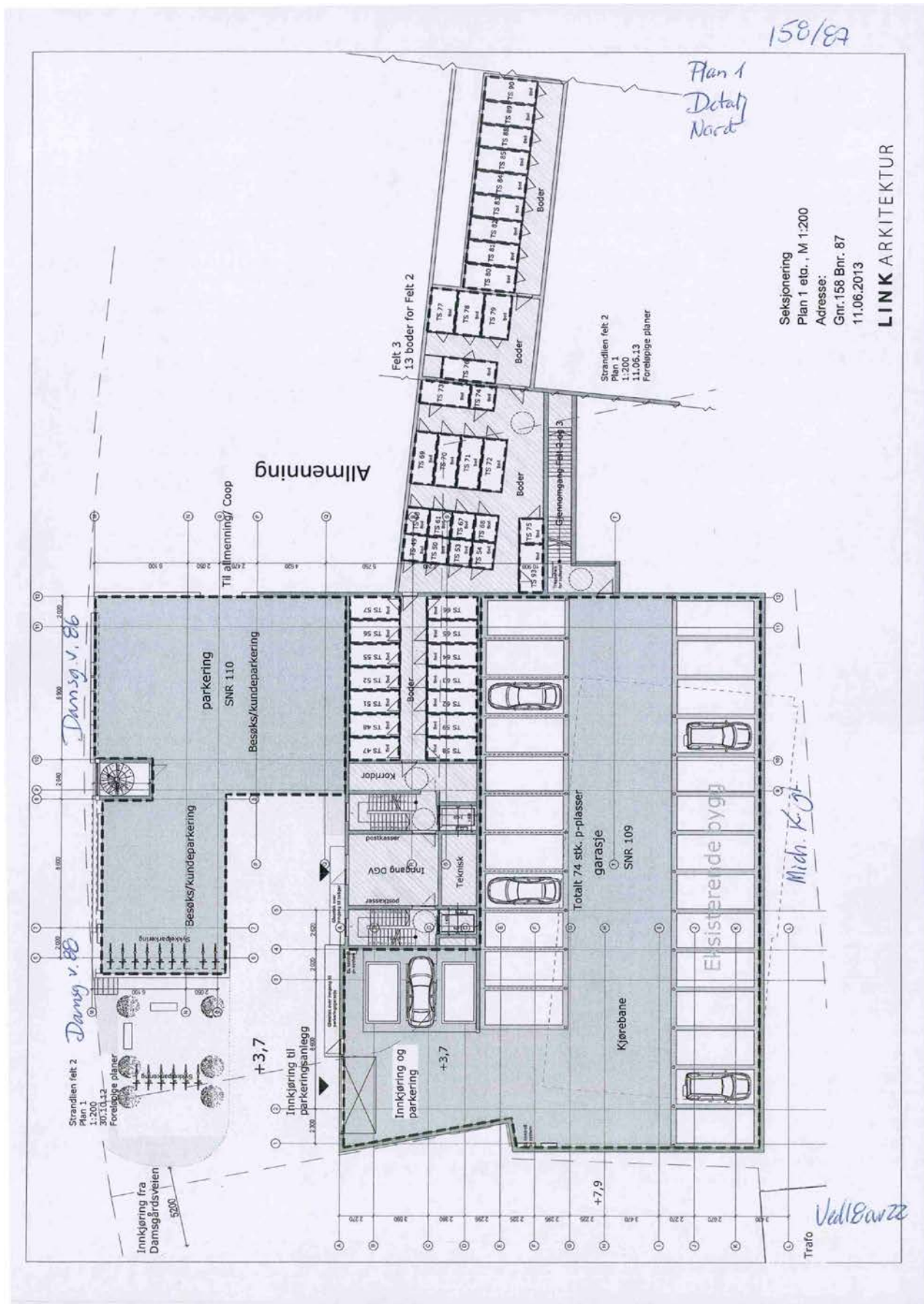


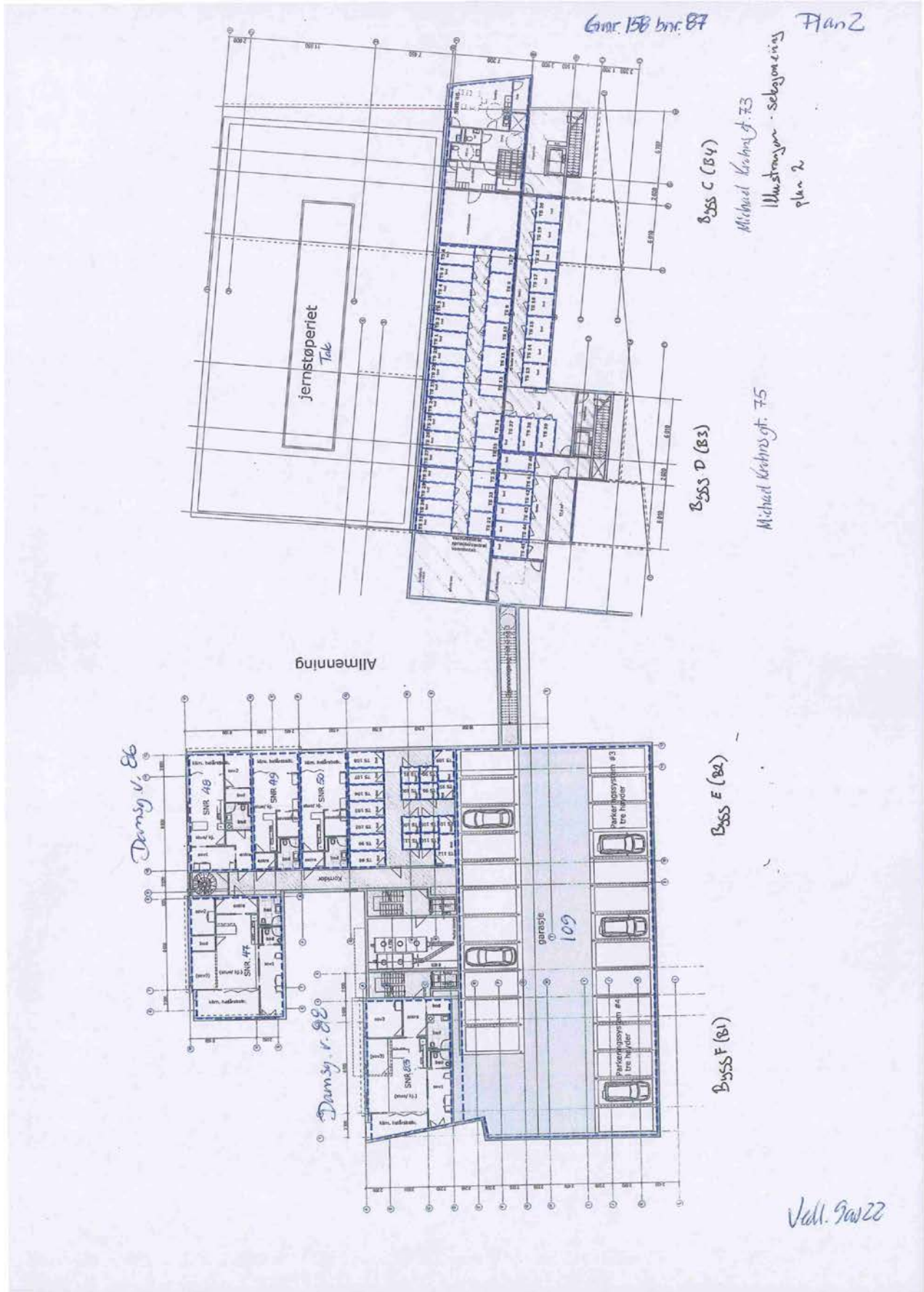


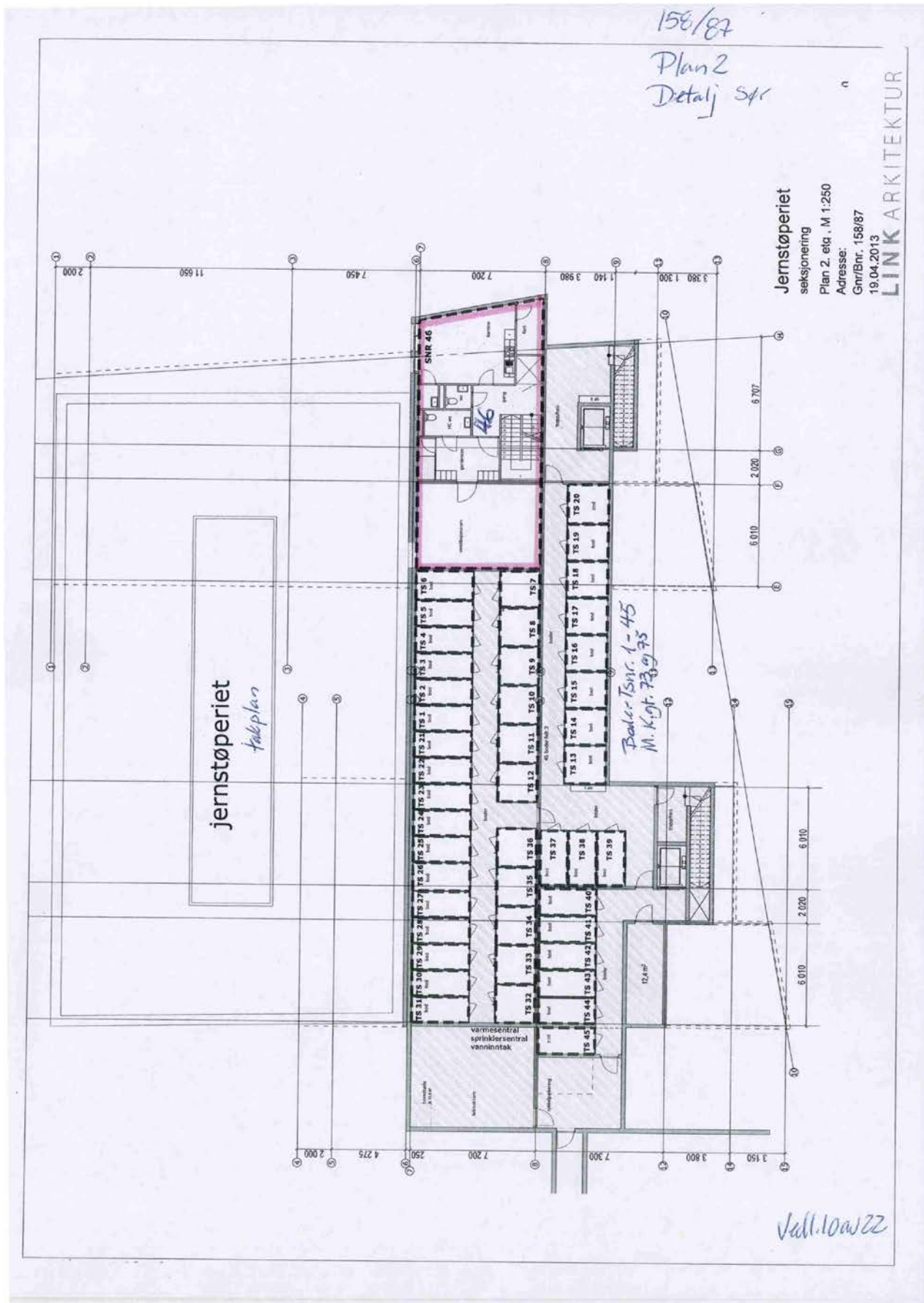


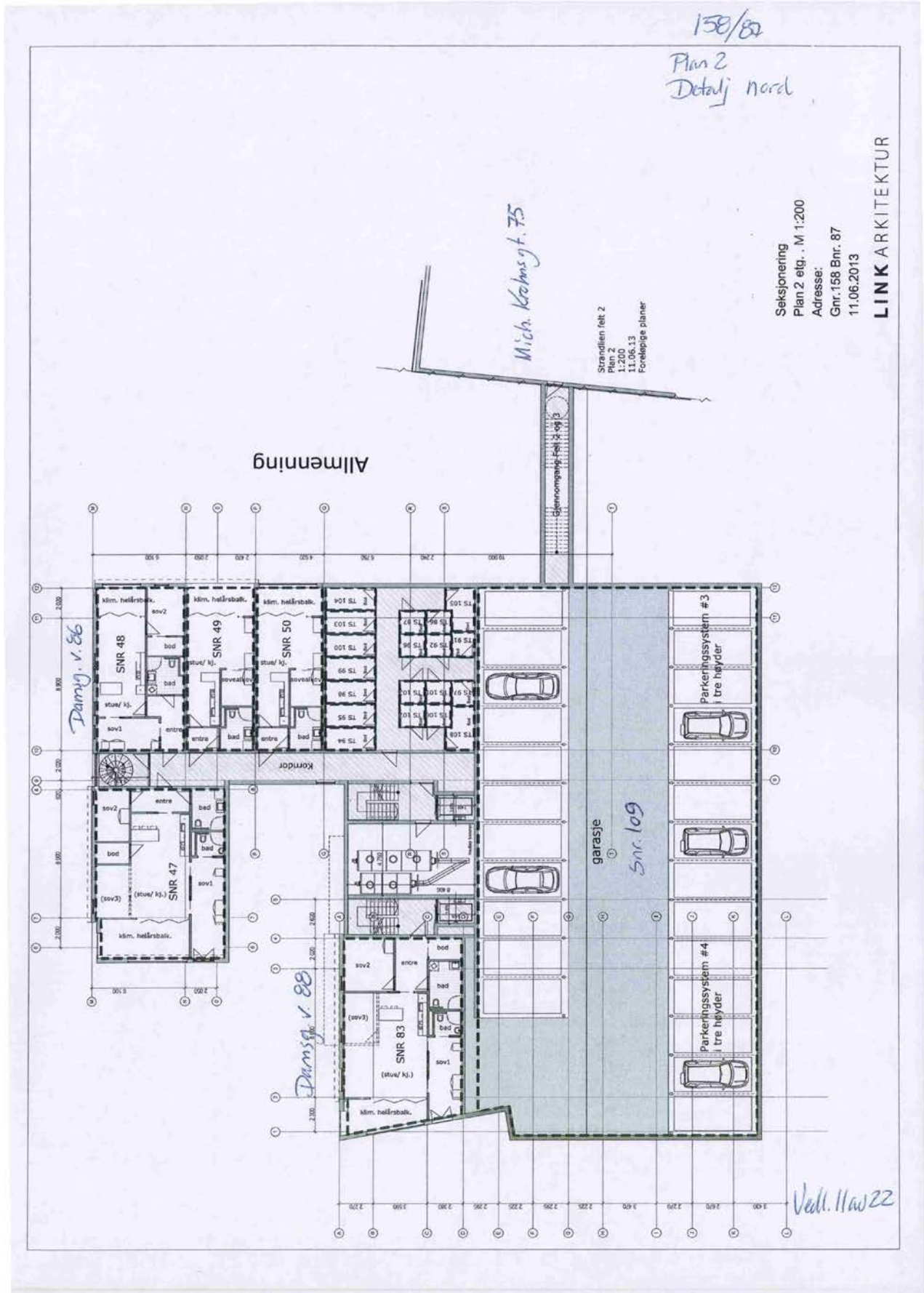


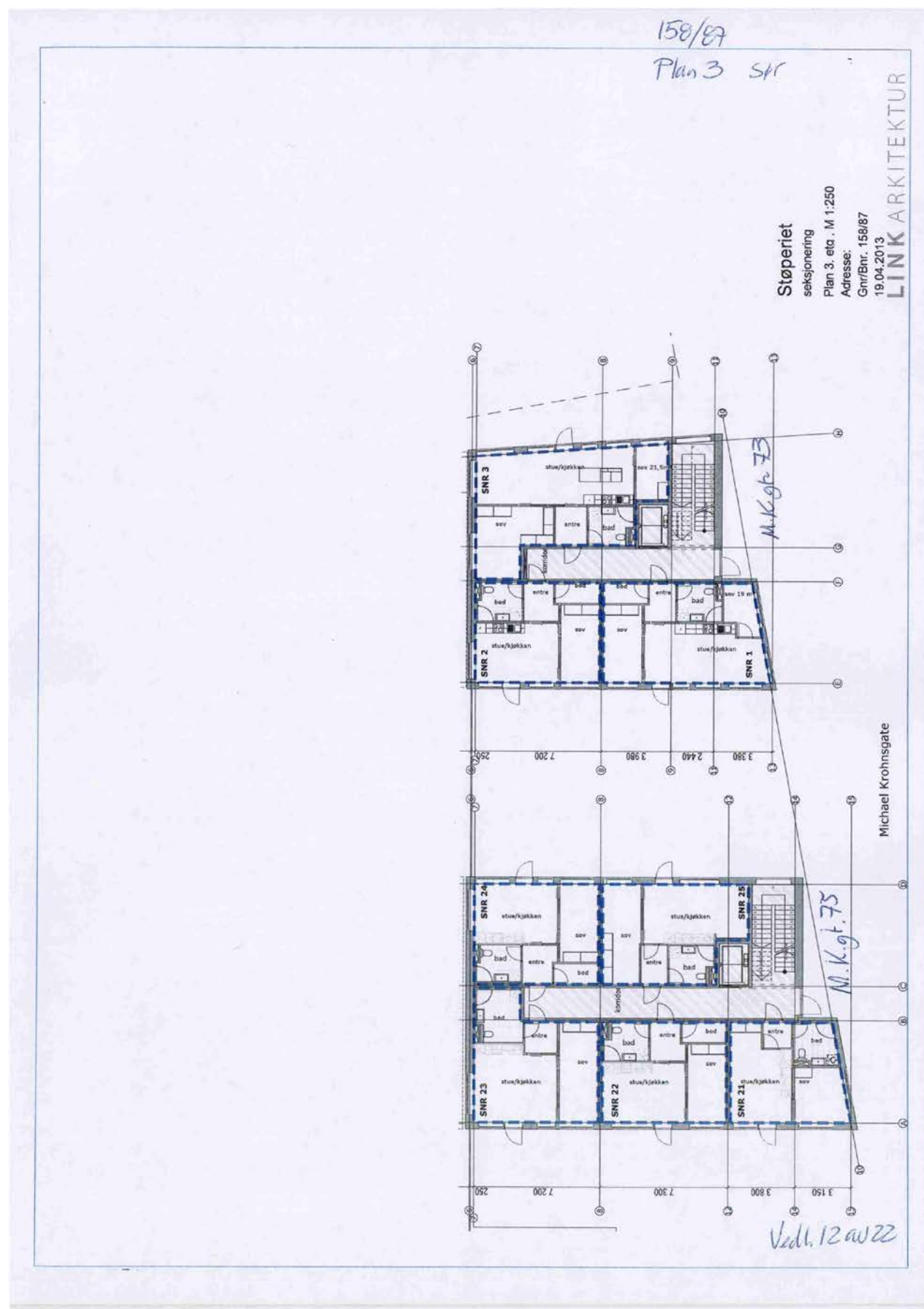


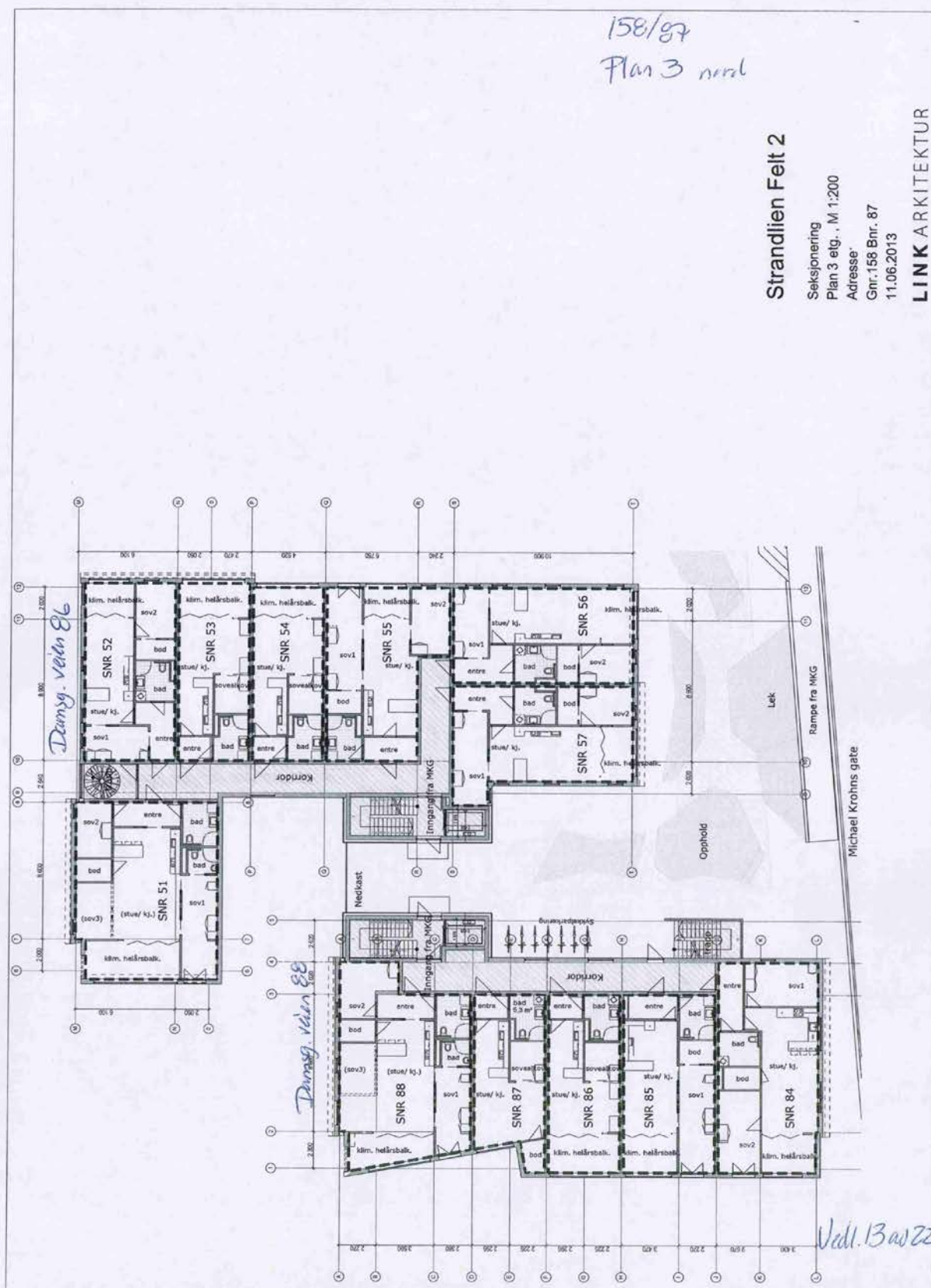


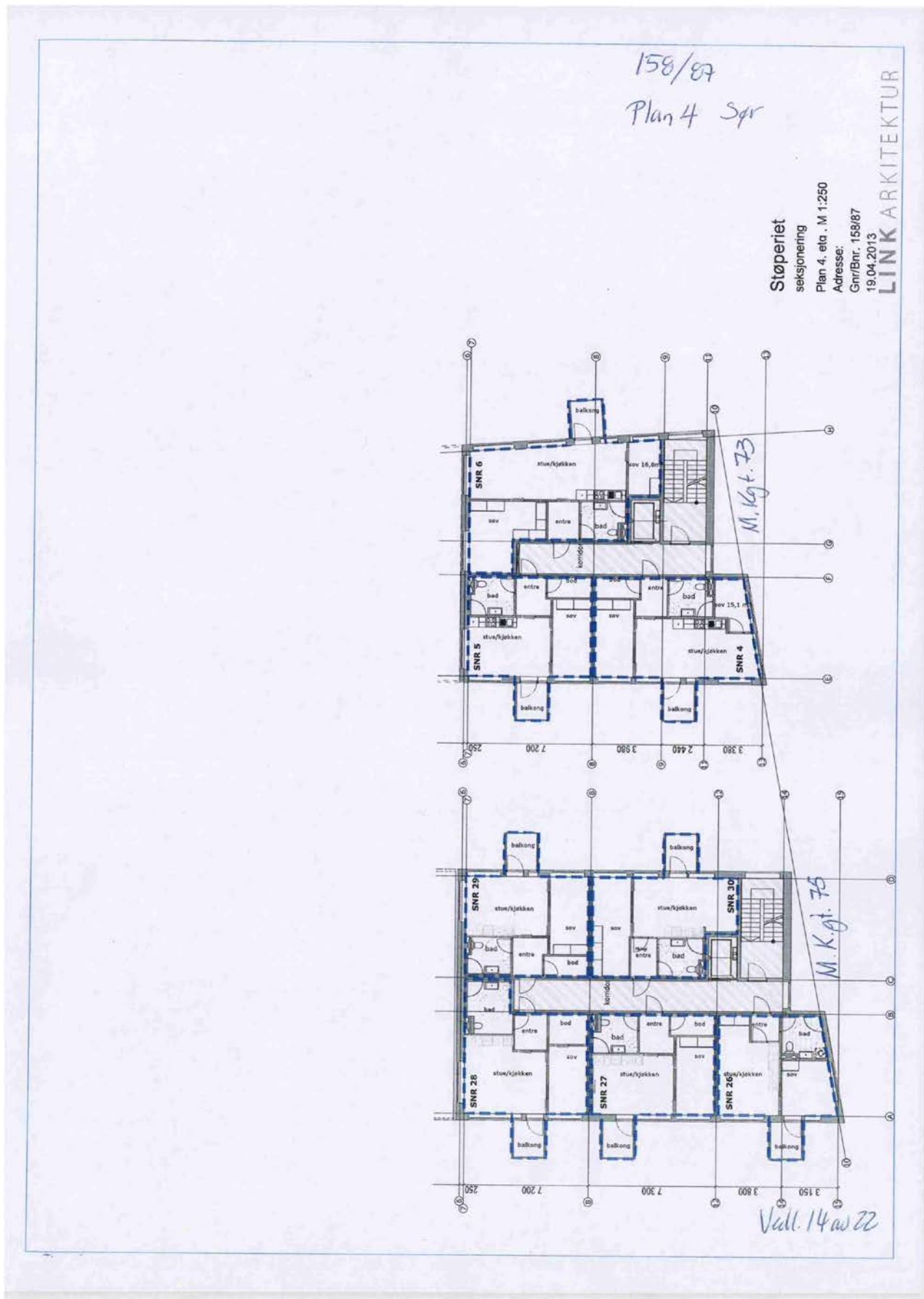


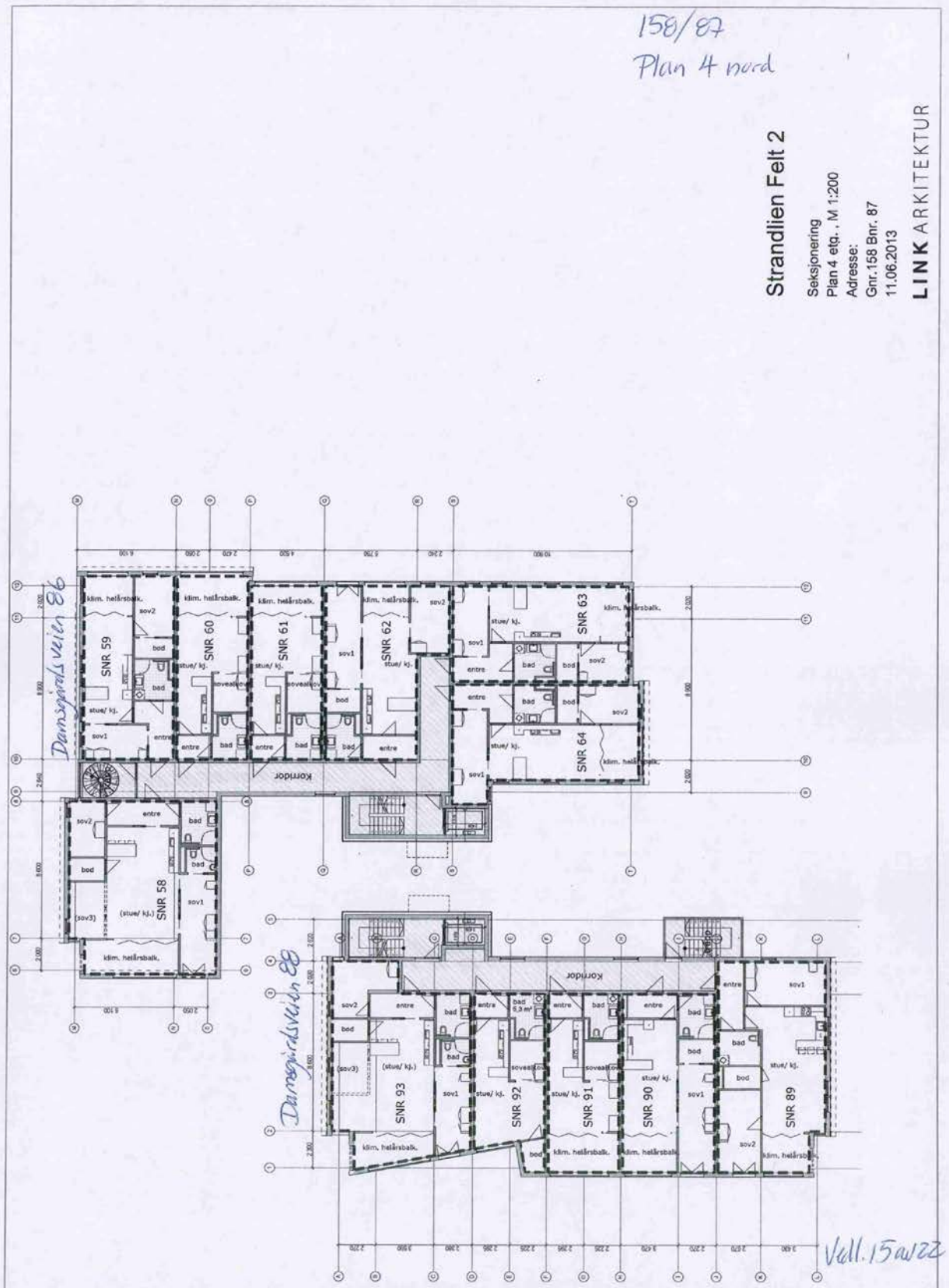


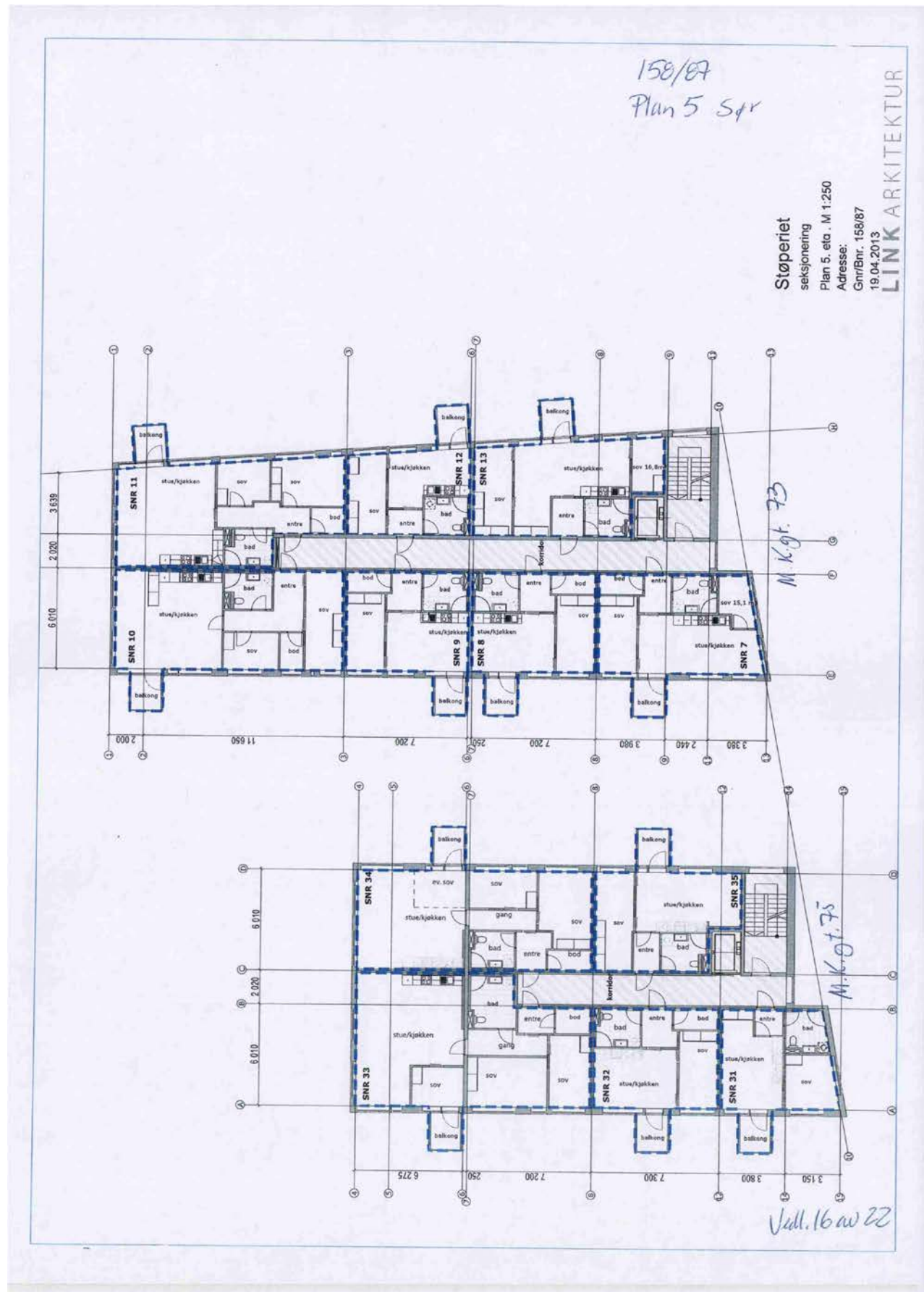


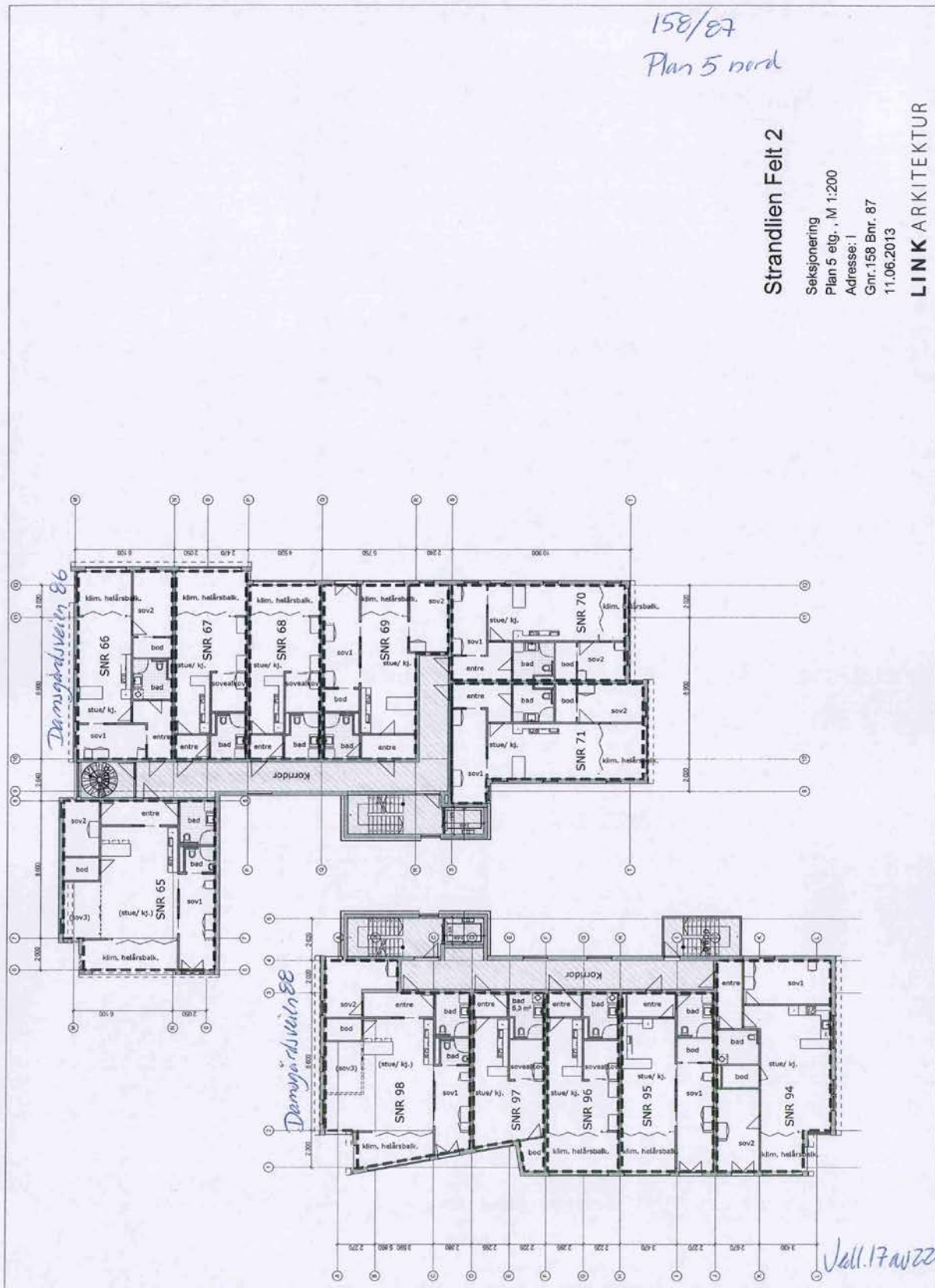


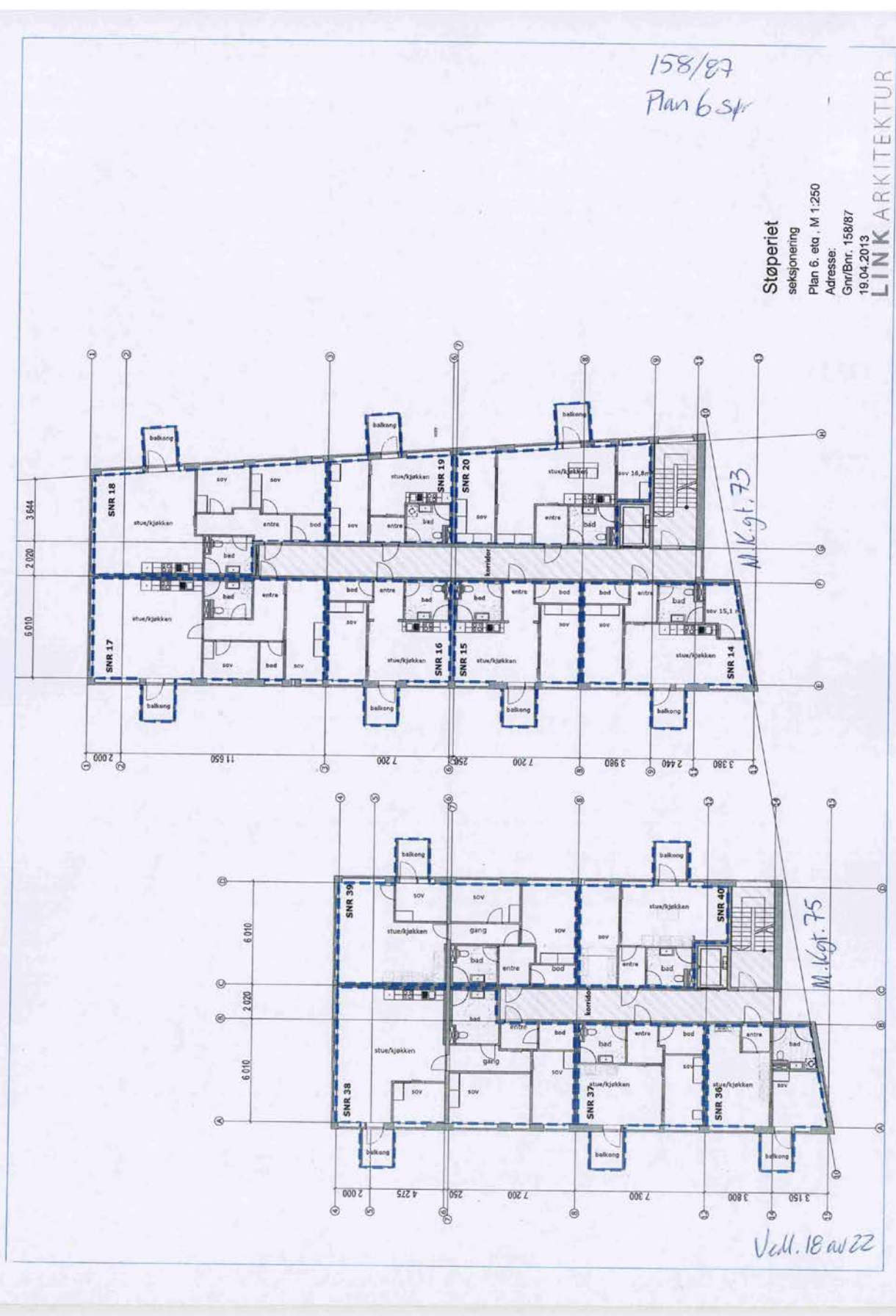


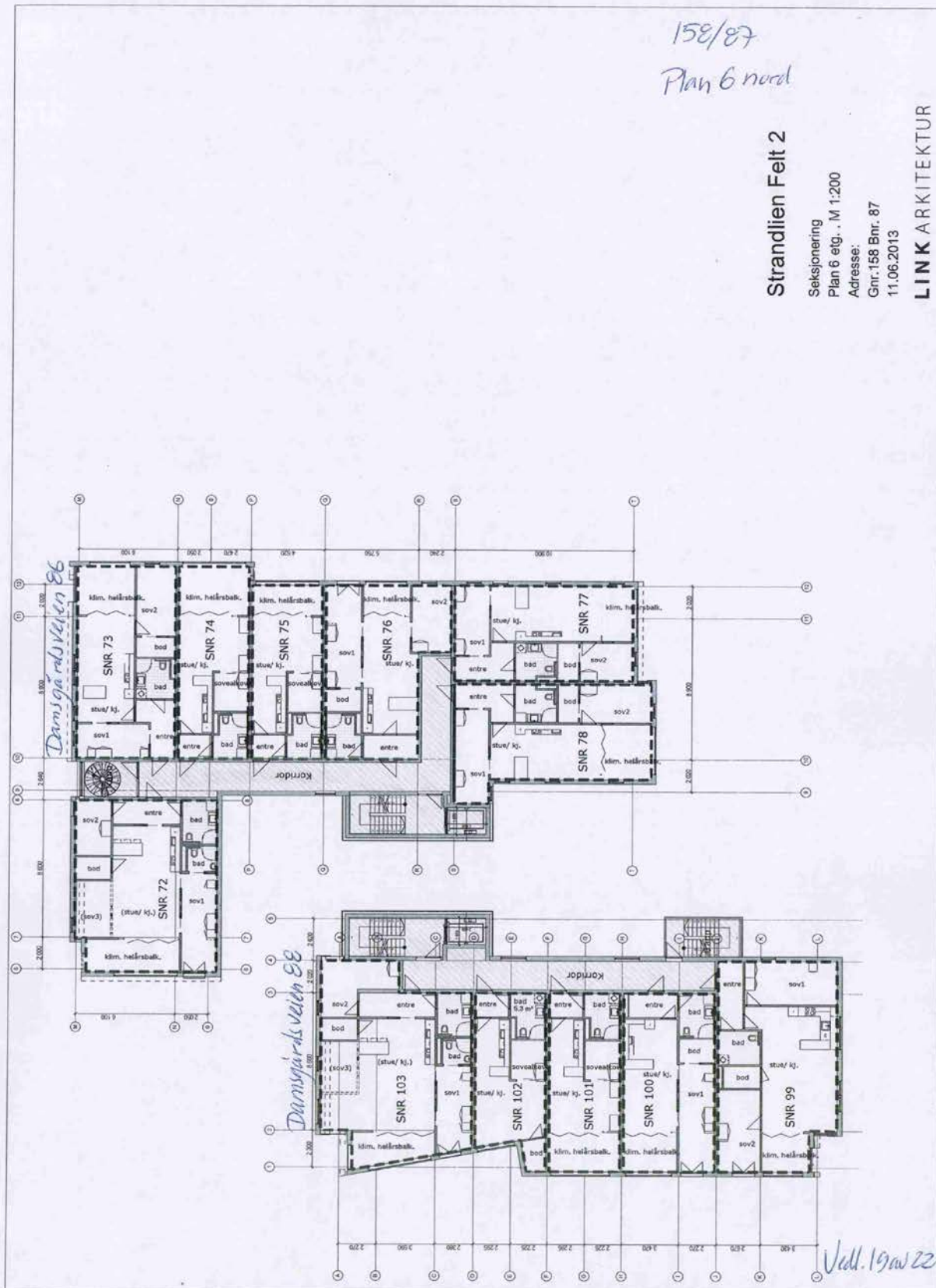


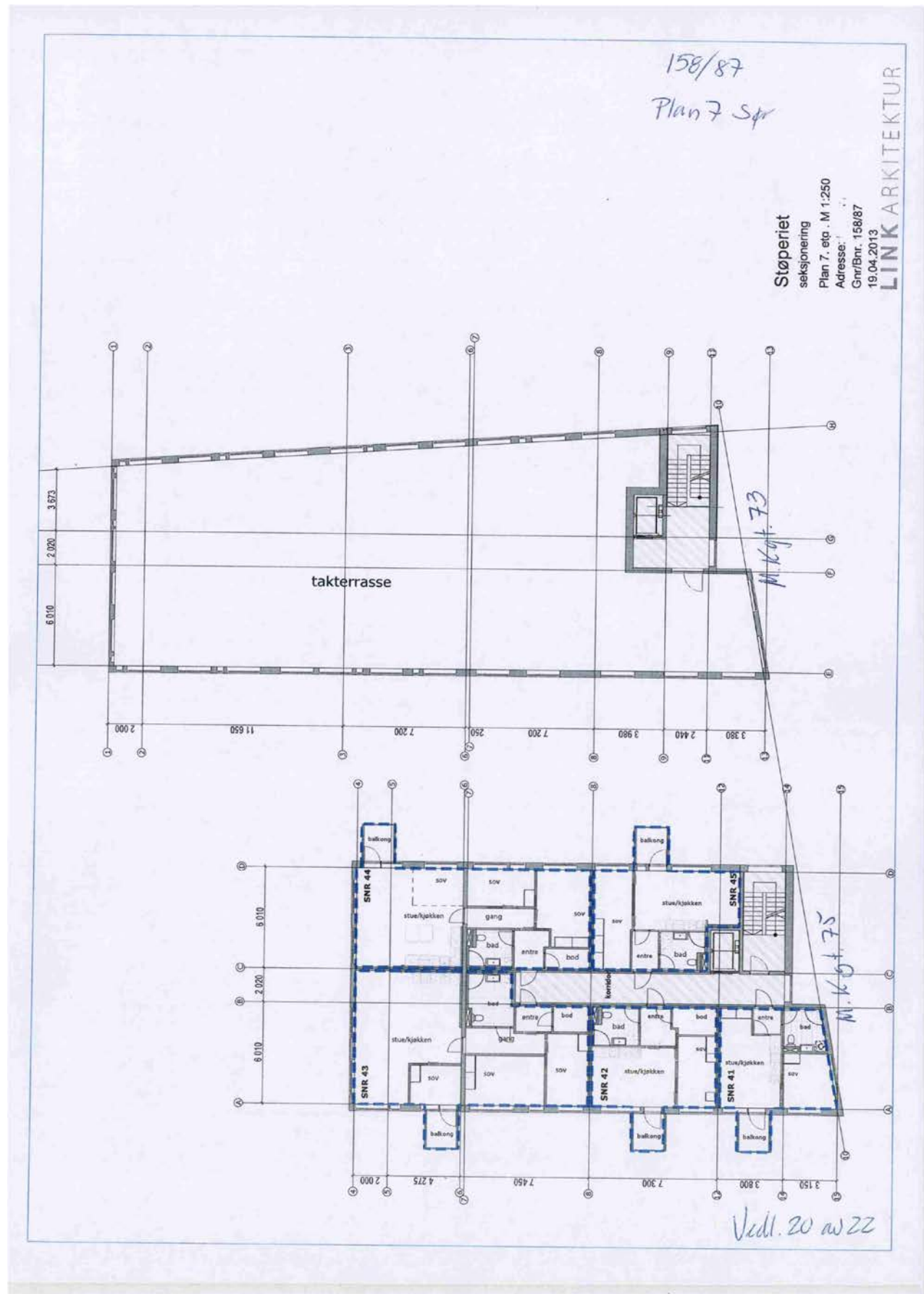


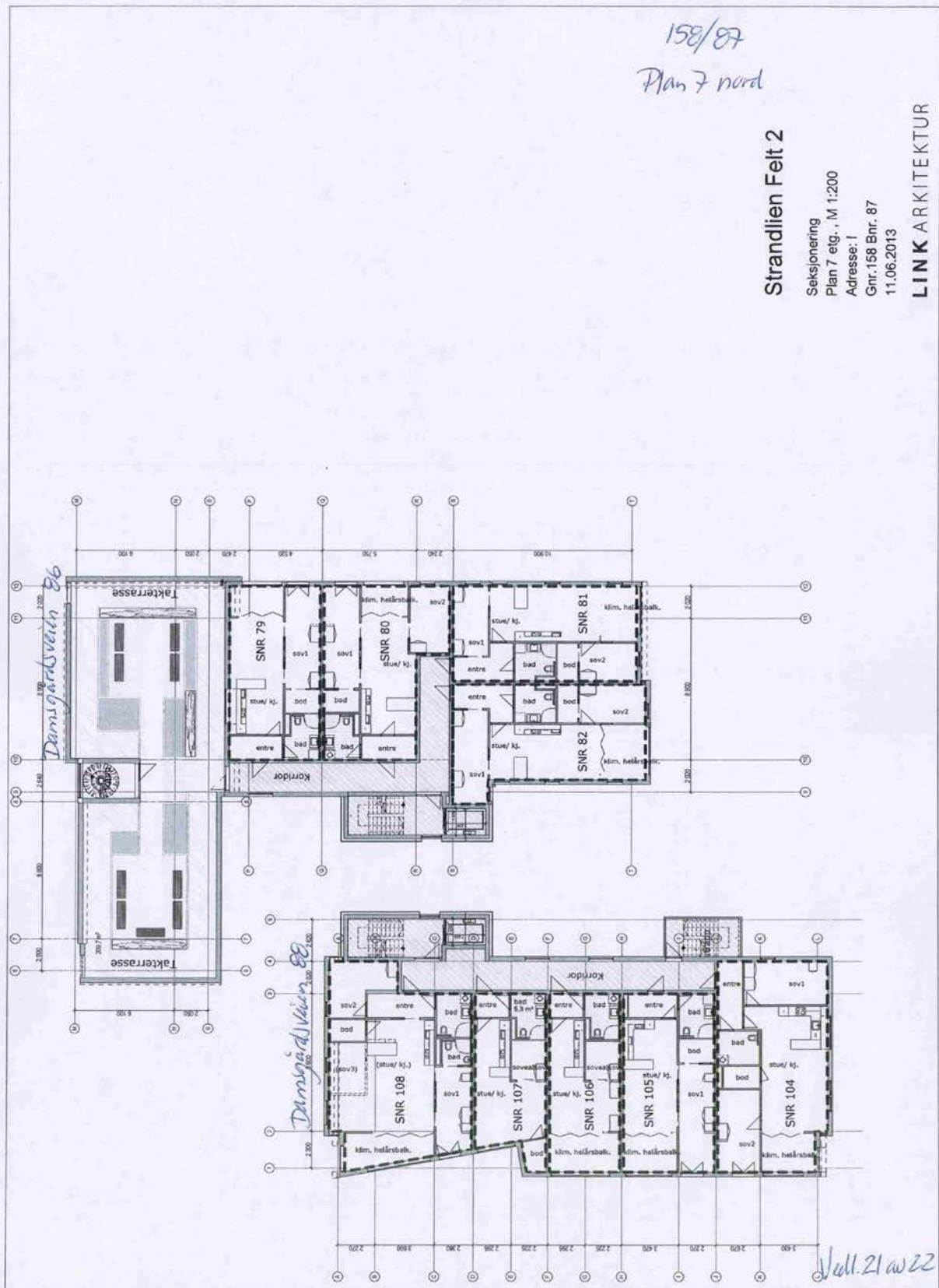


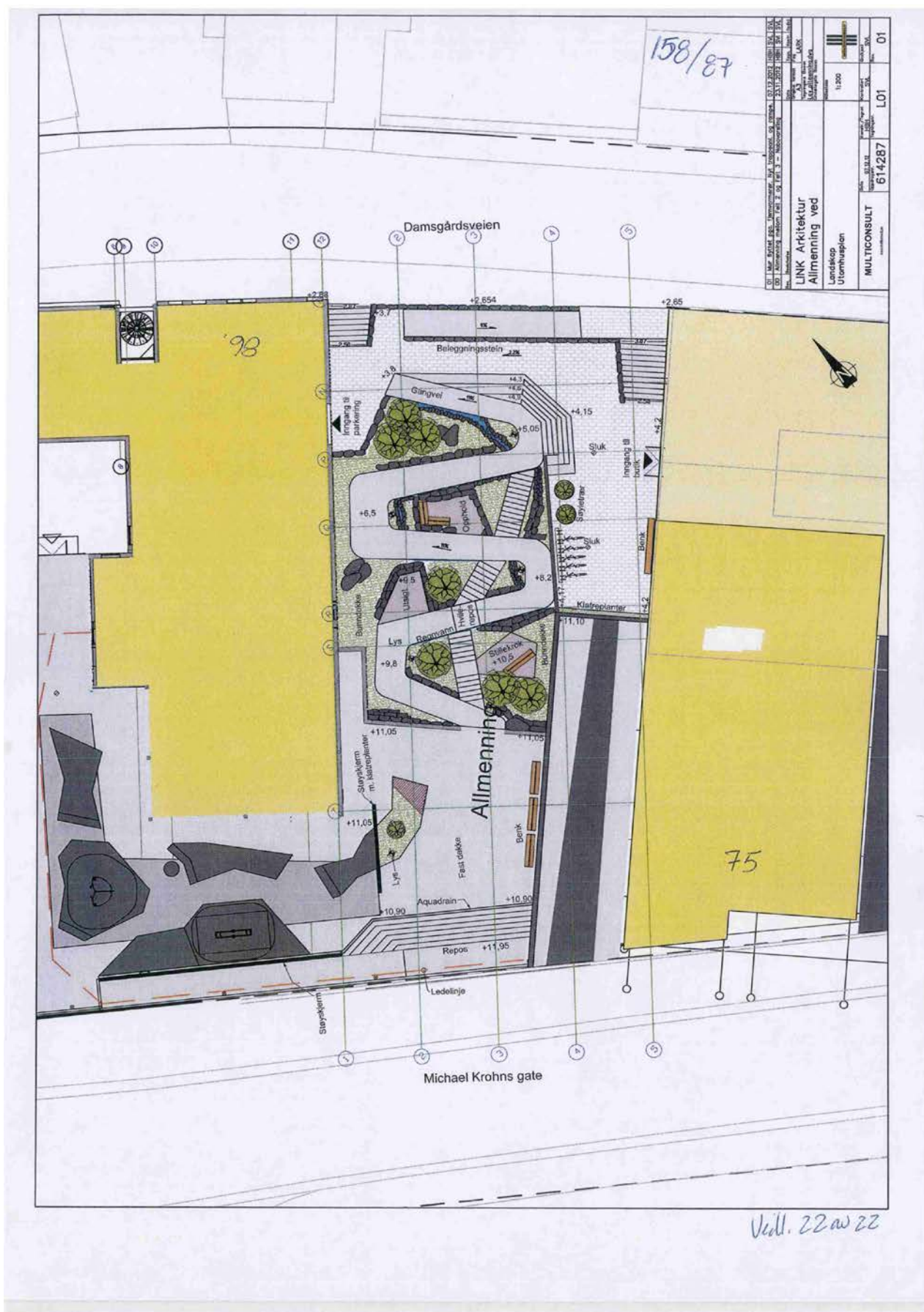














BERGEN KOMMUNE

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

Link Arkitektur AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres referanse:
Grethe Haugland

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

Vårt saksnummer: 201219865/78
Dato: 160318

FERDIGATTEST

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

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

VEDTAK

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

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

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Gerd Soldal - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - Avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

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

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/87/0/0
Utlistet 02. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	43,6 %
60860000	1690 - Annet uteoppholdsareal	20,9 %
60860000	3050 - Park	17,0 %
60860000	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting	11,9 %
60860000	1610 - Lekeplass	3,3 %
60860000	2080 - Parkering	2,0 %
60860000	2012 - Gate med fortau	1,0 %
60860000	1510 - Energianlegg	0,1 %
60860000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,4 m²)
60860000	2082 - Parkeringsplasser	< 0,1 % (0,1 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Reguleringsplaner under grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	83,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	17,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	14,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 02. juli 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.07.2025

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

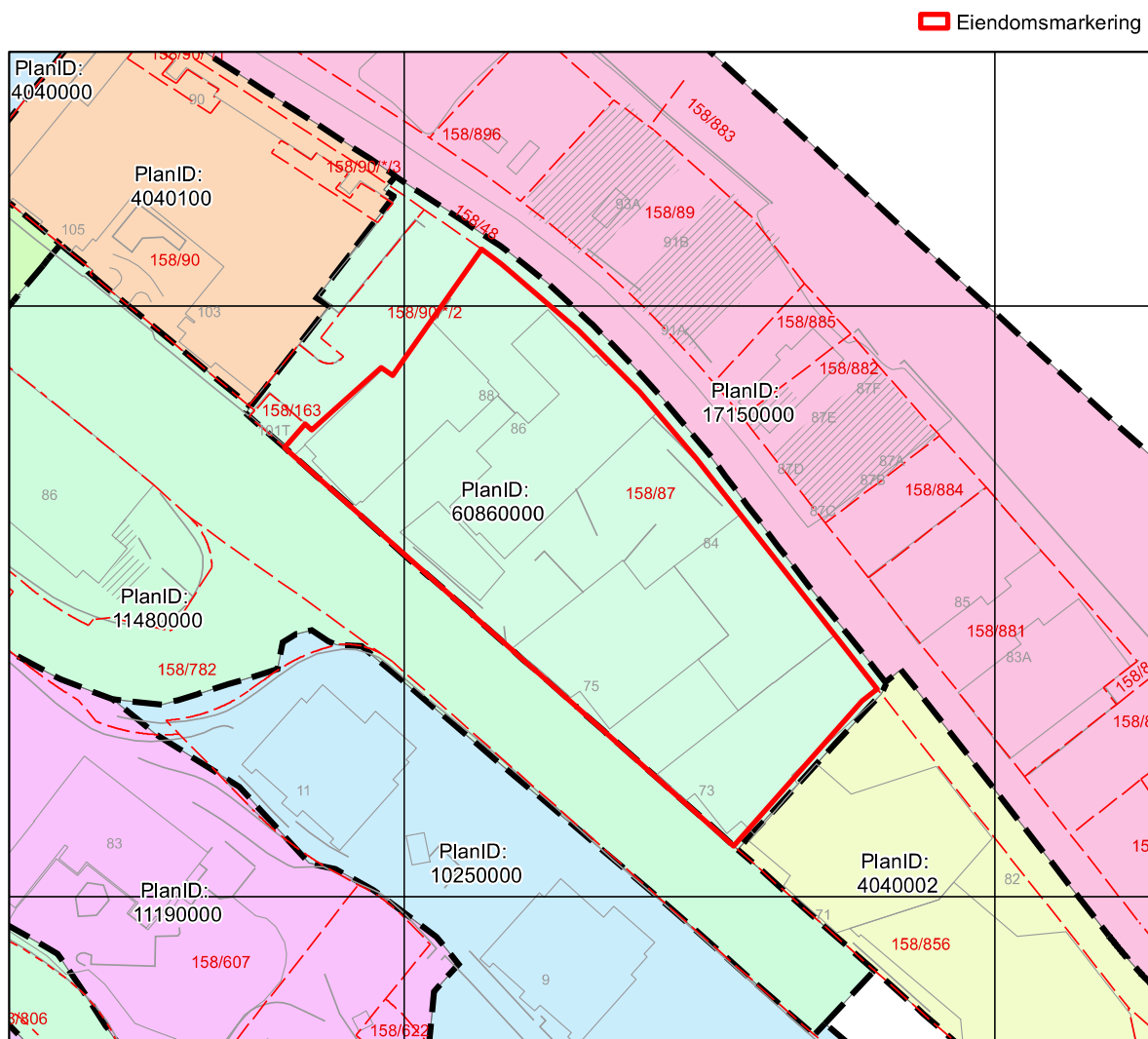
Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11480000, 60860000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000
Dato: 02.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/87/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktklinje

↗ ↘ 1227 - Regulert støyskjerm

↗ ↘ 1254 - Tunnel

Regulert høydelinje

↗ ↘ Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↗ ↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Angitthensynsone

Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Gatetun

■ Havneområde i sjø

■ FRIOMRÅDER

■ Park

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles gårdsplass

■ Felles grøntareal

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

■ Bolig / Forretning / Kontor

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1510 - Energianlegg

■ 1610 - Lekeplass

■ 1690 - Annet uteoppholdsareal

■ 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

■ 2011 - Kjørevei

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2080 - Parkering

■ 2082 - Parkeringsplasser

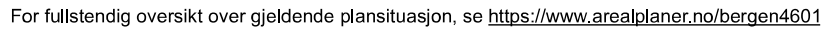
Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3050 - Park

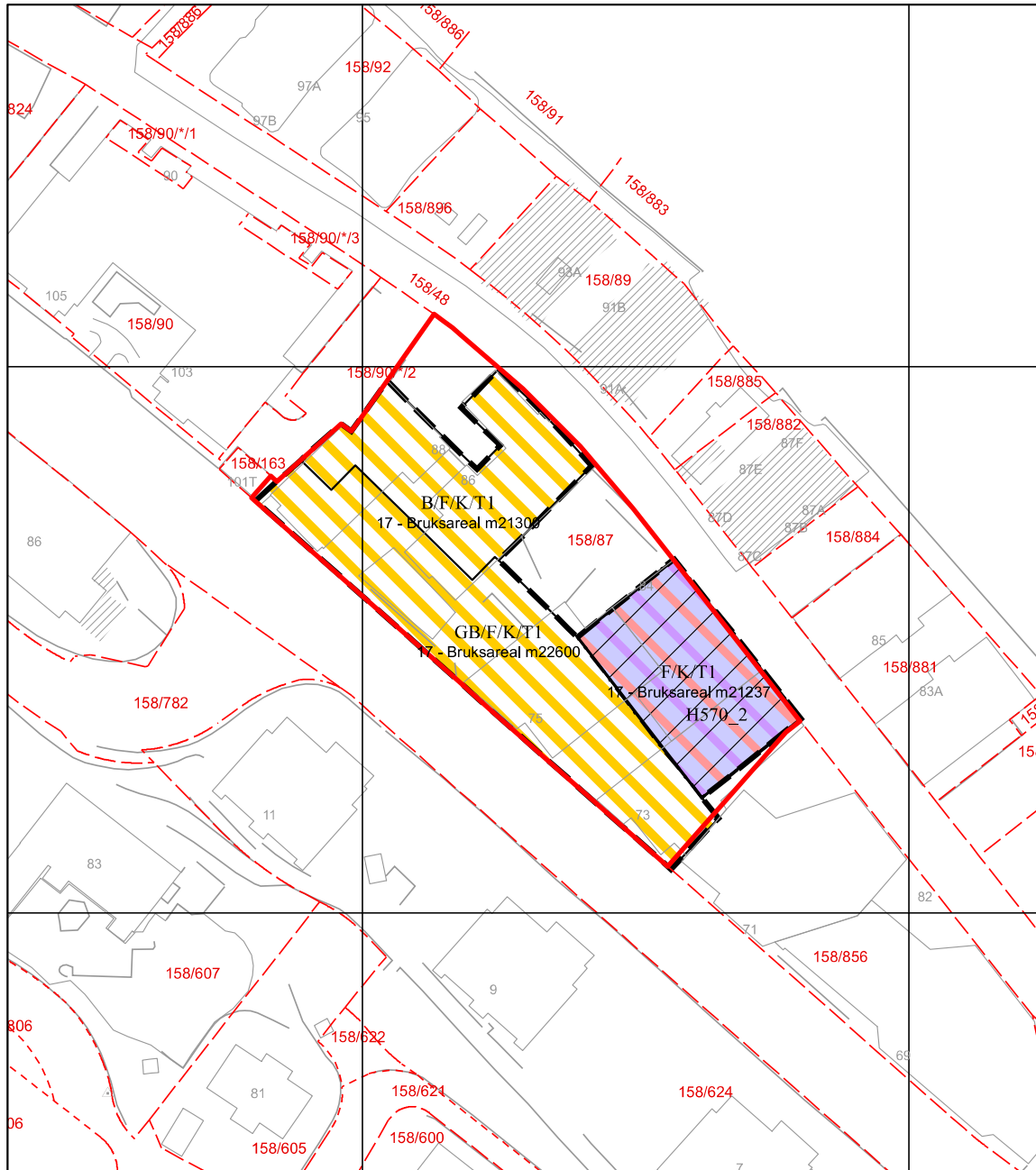


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 158/87/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.



 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

 AngittHensynSone

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.07.2025

Arealplan-ID: 65270000

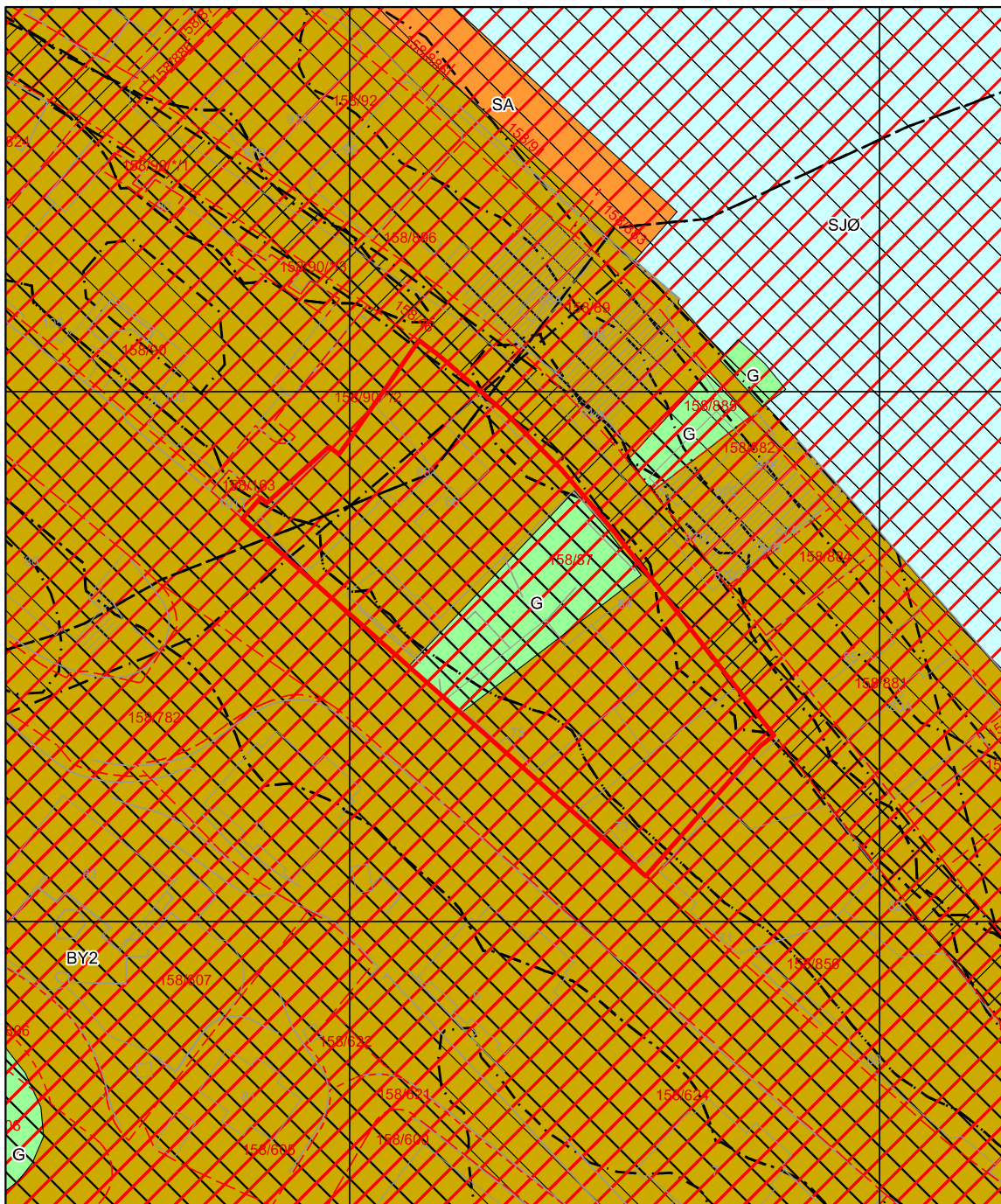
Gnr/Bnr/Fnr: 158/87/0/0

Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.07.2025

Arealplan-ID: 17330000

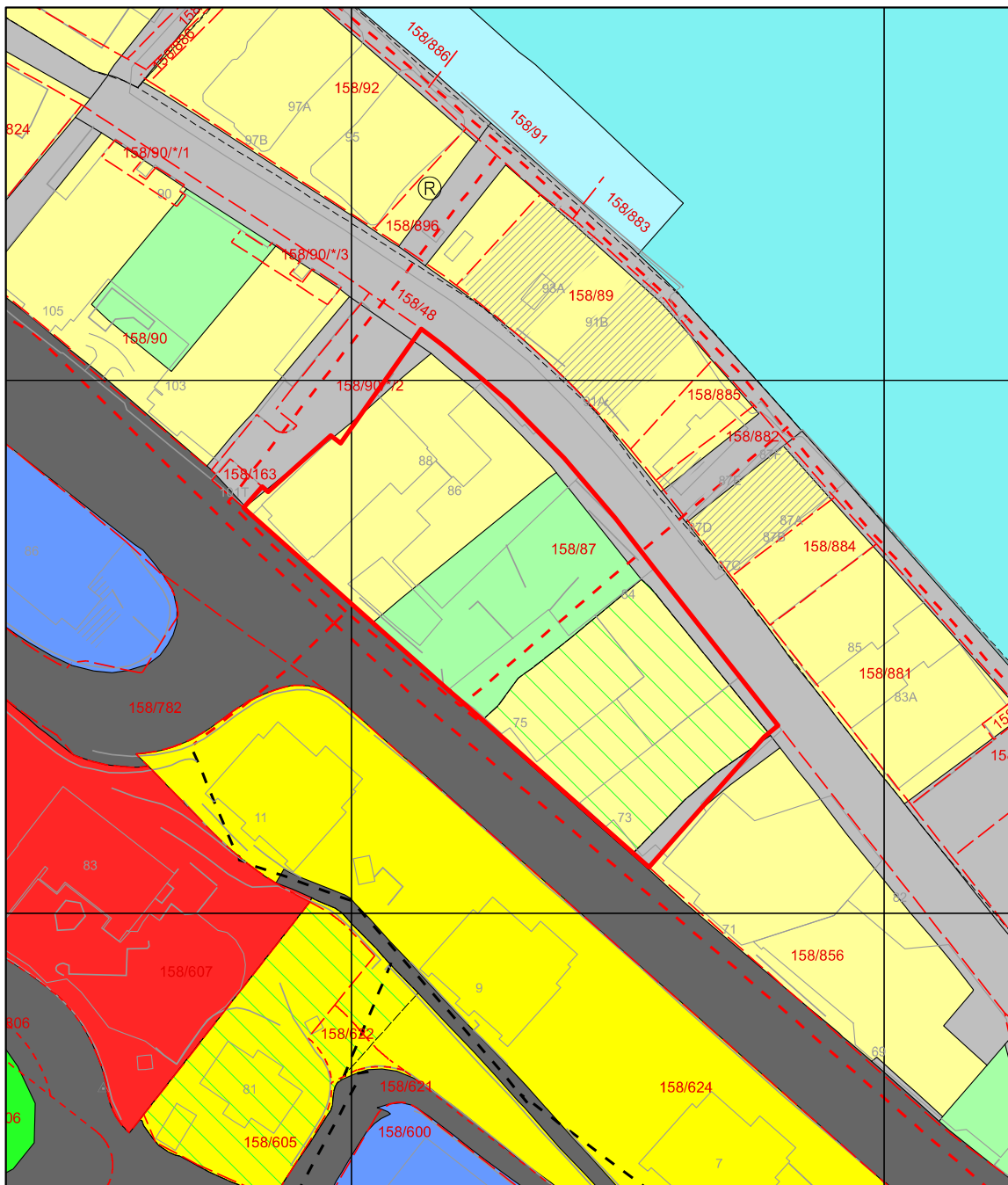
Gnr/Bnr/Fnr: 158/87/0/0

Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Turveg, fremtidig

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Kontor (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Friområde (F)

 Småbåthavn (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Damsgårdsveien 86
5058 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Oppdragsnummer:

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@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