

Damsgårdsveien 33



Velkommen til

Damsgårdsveien 33



Salgsoppgaven produsert 10. mars 2025

Bergen Sentrum

Lekker toroms selveier med balkong, utsikt og stor felles takterrasse.
Heisadkomst. Attraktiv og sentral beliggenhet!

Prisantydning	4 190 000,-
Omkostninger	127 010,-
Totalpris	4 317 010,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 594,-
BRA-i	43 kvm
Totalt BRA	51 kvm
Soverom	1
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Megler	Ole Martin Lorentsen
Telefon	994 24 120
E-post	o.lorentsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Damsgårdsveien 33! En lekker toroms selveierleiligheten med attraktiv beliggenhet i nydelige maritime omgivelser. Her har du gleden av å bo sentralt med kort avstand til bykjernen, flotte turområder og nydelige badeplasser. Flytt rett inn å bo godt!

- Koselig balkong på 8,6 m² med ettermiddagssol
- Vannbåren varme
- Balansert ventilasjon
- Rør-i-rør system
- Heis i bygget - Passende alle livsfaser!
- Felles takterrasse med gode sol- utsiktsforhold
- Muligheter for å kjøpe/leie parkering

Området:

- Gangavstand til sentrum
- Dagligvarebutikker like utenfor
- Nærhet til flere studiesteder
- Flotte turmuligheter
- Bydel i positiv utvikling
- Gode bussforbindelser

Innhold:

- Entré, bad, stue/kjøkken og soverom
- To eksterne boder

Arealer og innhold

BRA-i:	43 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	51 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong på 8,6 m^2.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To eksterne boder i fellesareal på 5,1 m^2 og 3,1 m^2.
Total BRA: 8 kvm.

IMOTIV.NO

Damsgårdsveien 33



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.














































FUZZY DUCK


BER
GEN






expert


C








KIWI
7-23

Informasjon

Damsgårdsveien 33

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0082/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
Gnr 158, bnr 62, snr 73 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Karen Margrete Kristiansen

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
104 750,- (Dokumentavgift)
8 210,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
114 310,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 010,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 304 310,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 317 010,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 43 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong på 8,6 m^2.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To eksterne boder i fellesareal på 5,1 m^2 og 3,1 m^2.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Solforhold

Selger opplyser om at det er sol på balkongen fra ca. kl. 14:30 til litt før kl. 20 på sommerstid. Det er sol hele dagen på takterrassen på sommerstid.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 5. etasje og inneholder:
- Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.
- Disponerer to eksterne boder i fellesareal.

Parkering

Det medfølger ikke parkering. Det er mulighet for å kjøpe/leie parkering dersom ledig i Viken Amfi Parkering, som er et eget sameie med 41 plasser (2 HC plasser).

Modernisering og påkostninger

2024:
- Rengjøring av balansert ventilasjonsanlegg. Filter har blitt jevnlig skiftet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, utført av faglært.
- Viser til kommentar senere i skjema om lekkasje i fellesareal.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja, Proventa Innemiljø utførte service på ventilasjonsanlegget i juni 2024.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja, det har vært vanninntrenging knyttet til utetthet i utvendig bro over Damsgårdsveien, som også har medført vannskader i fasade/vegg til sameiet. Det er pågående arbeid med å reparere dette. Hvordan kostnader skal dekkes blir avgjort på årsmøte i april. Det har også vært en lekkasje i felles bodareal.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja, det var en sprekk i ene kjøkkenfronten under vasken som er forsøkt reparert, av kosmetisk karakter.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, arealoppmåling fremgår av tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Det ble også utført arealoppmåling som del av tilstandsrapport ved kjøp av leiligheten i 2020.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja, midlertidig stenging av deler av Michael Krohns gate fører til endring av kjøremønster og mer trafikk i området i en periode.

For mer øvrig se vedlagt selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig

Koe Konsulting AS

Byggemåte

Byggemåte:
- Grunnmur av betong.
- Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.
- Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
- Utvendig fasadeplater og murpuss.
- Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.
- Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Vinduer, grunnet vindu ved soverom er noe treg i vrideren og tar i karm.
- Bad (overflater gulv), grunnet det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 8-10mm.
- Ventilasjon, grunnet det er registrert noe støy i anlegget. Det gjøres oppmerksom på at selve anlegget snart har brukt halvparten av forventet levetid, avvik kan forekomme.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Bad (tilliggende konstruksjoner våtrom), grunnet hulltaking er ikke foretatt da våtsonen grenser mot brannvegger, det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Koe Konsulting AS, datert 02.03.2025.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Selger opplyser om at string garderobe og vaskemaskin ikke medfølger handelen, men kan evt. kjøpes utenom.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Det er oppvarming via vannbåren varme:

-Gulvvarme på bad.

-Radiatorovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1638 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 594,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, utsmykning og møblering av takterrassene, strøm i fellesareal, felles driftskostnader og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 11 510,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Eiendomsskatt.
- Vann.
- Avløp.
- Renovasjon.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 869 016,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 476 063,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett levert av Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Viken amfi sameie, orgnr. 917 465 746

Om sameiet

Sameiet består av tre bygg med 94 boligseksjoner og seks næringsseksjoner, herunder tre garasjeseksjoner.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i sameiet. Denne er utlyst i forkant av salget.

Styregodkjennelse
Sameiet har ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

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

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 et negativt årsresultat på kr. 233 453,-. Regnskapet er pr 31. desember 2023 gjort opp med et negativt resultat pa° kr. 233 453, mot et budsjettert positivt resultat pa° kr. 305 921. Avviket skyldes blant annet lavere inntekter (føring av vedlikeholdsfondet), høyere kostnader (fellesanlegg, felles strøm, driftskostnader) og da vesentlig høyere vedlikehold enn budsjettert.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler

Dyrehold
Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0004275461

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 554 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med grønt areal, sitteplasser og felles takterrasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Inn til bygget har du tilkomst både fra 1. og 3. etasje.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bo i gangavstand til Bergen sentrum, flotte turområder og alt man måtte ha behov for av fasiliteter og servicetilbud.

Merk deg - Særdeles god tilgang på offentlig transport. Nærmeste busstopp finner du to minutters gange fra boligen - her går det flere linjer og du bruker få minutter inn til Bergen sentrum. Jobber du på Haukeland? Da kan 20 bussen enkelt ta deg dit. Tar du samme buss, motsatt retning blir du ført mot Vestkanten og Loddefjord. Litt videre borti gaten finner du 19 bussen som går fra Carl Konows vei. Her blir du ført mot sentrum eller Fyllingsdalen, avhengig av hvilken retning du tar ruten.

Dagligvare og spisesteder
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Kiwi som ligger ett minutt og fire minutts gange fra inngangsdøren. Ønsker du ytterligere servicetilbud er nærområdet velkjent for sitt spennende og unike utvalg av kaféliv, restauranter og uteserveringer. Eksempelvis finner du Sumo Solheimsviken kun to minutt gange fra boligen og Pizzabakeren Solheimsviken kun 3 minutters gange fra boligen.

Søndagsturen
For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs sjøen mot Bergen sentrum, videre derifra ta gjerne turen rundt vakre Store Lungegårdsvannet. For ordentlig skogstur går man opp til Melkeplassen og videre opp Løvstien som tar deg hele veien til Minde med fantastisk utsikt over byfjellene. Enkel bussrute til Nipedalen der du kan kose deg i Kanadaskogen. Nærområdet kan også by på fotballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall og treningssentre.

En kost prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Eg kjem til å savne gode naboer, trygt bumiljø, sental beliggenhet, kort vei til butikker, bybane og buss.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Nygårdsparken, Bystien og turer langs brygga med det maritime miljøet.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Her bur det både både einslege, familier med barn, studenter, eldre, og både katte/- hundeeigarar. Det er eit trygt og godt bumiljø.

Litt om nærmiljøet og området generelt.
- Som nevnt over og det i tillegg bibliotek, skuler, barnehager, leikeplasser, treningsstudio. Plantekasser i sameiget for dei med grøne fingrar.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Nybygg bolig av Damsgårdsveien 37, datert 08.01.2025.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har tilkomst via kommunal vei.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad/Bergenhus. Gnr 158 Bnr 74 mfl., Damsgårdssundet Sør ikrafttrådt 30.05.2011 regulert til:
- Annet kombinert formål
- Gang-/sykkelvei

Begrensninger i reguleringsplanen:
- Bevaring av bygninger, 46,9 %.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder og veiareal.

Retningslinjeområder i kommunedelplan:
- Annen retningslinje, 47,3 %.

Eiendommen er også underlagt kommuneplanens arealdel KPA 2027 som er under arbeid.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Historiske veifar, 4,7 %.
- Faresone: Luftkvalitet - gul sone, 100 %.
- Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, 0,1%.
- Gul støy: Vei støy, 86,1 %.
- Rød støy: Vei støy, 13,9 %.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 158/845
Bygningsnr: 300070246-2
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 10.11.2023
Saksnr: 202312734
Bruksendring av næringslokale for Damsgårdsveien 52. Sykkelbutikk til bevertning. Dette vil nok ikke direkte påvirke eiendommen men kan medføre noe støy under byggeperiode.

Michael Krohns gate er stengt for gjennomkjøring ved krysset til Damsgårdsveien/Michael Krohns gate 19 og Michael Krohns gate 39/Damsgårdsveien 40. Gaten blir stengt i opptil ett år grunnet utskiftning av vann- og avløpsledninger.

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.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/158/62/73:
23.05.1908 - Dokumentnr: 910325 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1916 - Dokumentnr: 903254 - Erklæring/avtale
SKRIVELSE ANG. REGULERING
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1916 - Dokumentnr: 903255 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring
av skur
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1937 - Dokumentnr: 2069 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1948 - Dokumentnr: 2060 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kai, m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1956 - Dokumentnr: 464 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1958 - Dokumentnr: 10154 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2018 - Dokumentnr: 681749 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Sameiet Damsgård Båthavn
Org.nr: 916 342 136
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

23.04.2018 - Dokumentnr: 681749 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Sameiet Damsgård Båthavn
Org.nr: 916 342 136
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2016 - Dokumentnr: 261053 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 73
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/8964

18.03.2016 - Dokumentnr: 261053 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 73
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/8964
Feilaktig seksjonert i 99 seksjoner, i stedet for 100 seksjoner. Nevner er endret for samtlige seksjoner. Rettet etter tingl. § 18. 18.05.2016 AKB

27.04.2018 - Dokumentnr: 707564 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:875

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at det er en pågående forsikringssak som omhandler utetthet i utvendig bro over Damsgårdsveien, som har medført vannskader i fasade/vegg til sameiet. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2024 at styret kan kreve inn en engangsutbetaling fra alle seksjonseierne. Dette er en pågående forsikringssak så det er ikke avklar enda hvor mye kravet vil være på men etter fjorårets årsmøtet informerer styreleder om at dette vil være på max kr. 3000,-. Hvor mye seksjonen vil bli fakturert vil forholdsmessig bli fordelt ut fra eier-brøken. Det kan bli behov for ytterligere innbetalinger. Styret vil derfor ta opp på neste årsmøtet om de kan få fullmakt til å kreve en ekstra innbetaling fra hver boenhet.

Utenom felleskostnadene foretas det en årlig innbetaling på kr. 2000,- som går til vedlikeholdsfondet til sameiet. Denne kommer på egen faktura ca. rundt oktober.

Vi gjør oppmerksom på at opprinnelige byggetegninger ikke stemmer overens med dagens planløsning. Hvor det i dag er stue var det opprinnelig soverom. Det som i dag er soverom var opprinnelig en del av stuen.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,1% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (MAX 1) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 620,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. mars 2025

Megler

Ole Martin Lorentsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99424120

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Damsgårdsveien 33

Damsgårdsveien 33

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	15 min 1.1 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	27 min 1.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	8 min 2.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	14 min 0.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	17 min 1.2 km

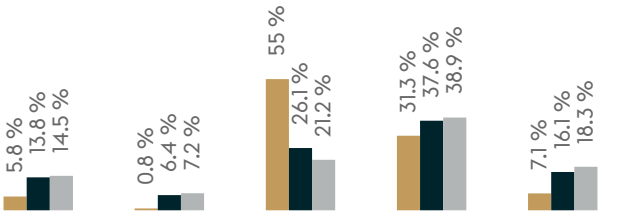
Offentlig transport

Michael Krohns gate Linje 13, 20, 85	2 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	13 min 0.8 km
Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.5 km
Bergen Flesland	19 min

Barnehager

Damsgårdssundet barnehage (1-3... 7 barn	6 min 0.4 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år... 49 barn	8 min 0.6 km
Solheimslien barnehage (0-5 år... 72 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Kvalitet på skolene
Bra 56/100

Naboskapet
Høflige 50/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Solheimslien ballplass kunstgr...	8 min
Ny Krohnborg skole	11 min
Family Sports Club Danmarkspla...	9 min
NEXT Danmarksplass	10 min

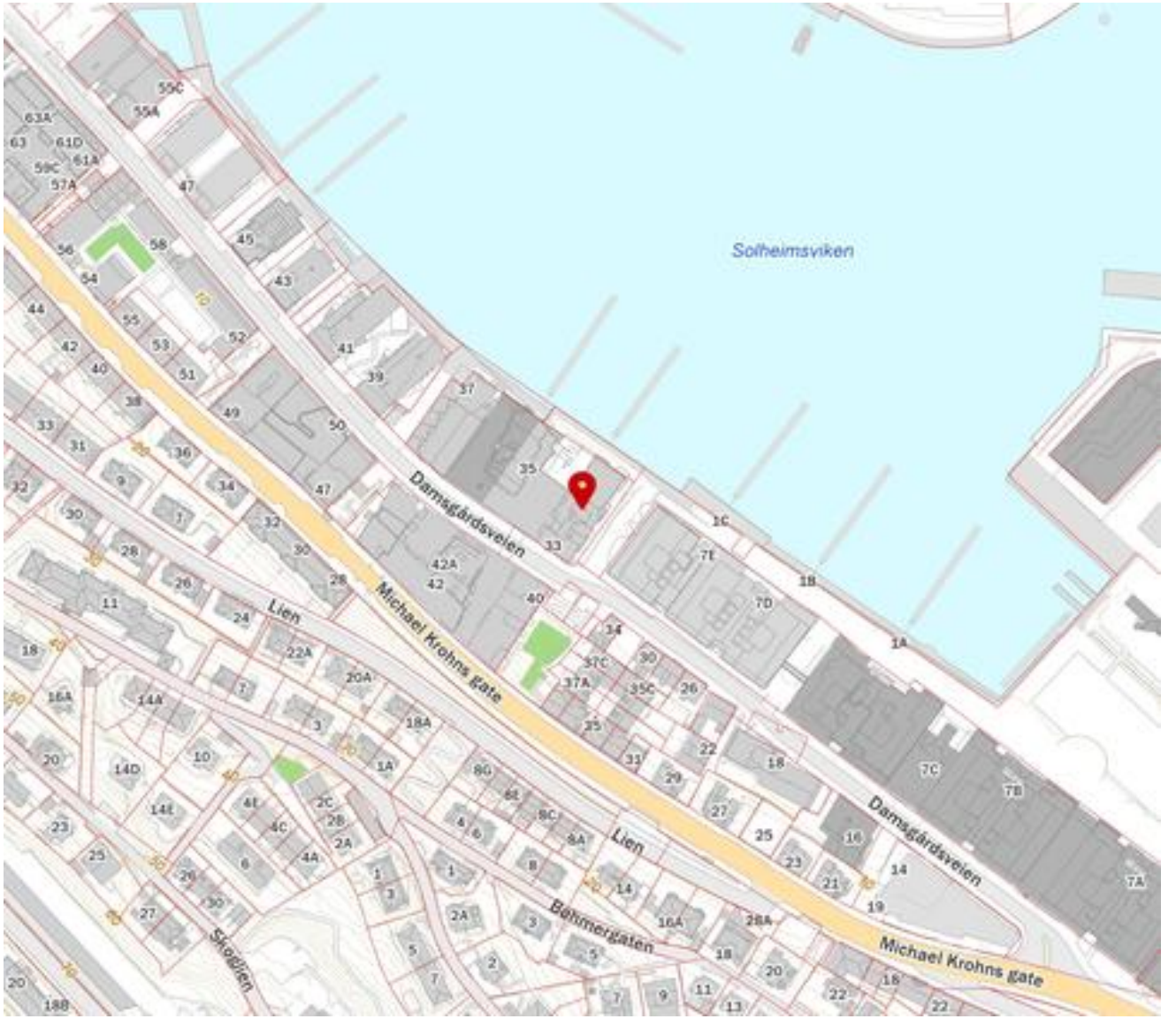
«Bra sted med mye potensial!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 62, snr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 Rapportdato: 02.03.2025 Oppdragsnr.: 21675-1354 Referansenummer: HA7143

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 62
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasadeplater og murpuss.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms selveierleilighet.
Beliggende i 5. etasje.
Oppført i 2016.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré, 3,7 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad, 4,2 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Badet inneholder.
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne.
-Opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken, 23,6 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkenet har slette fronter med benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.

Soverom, 10,2 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Det er oppvarming via vannbåren varme:
-Gulvvarme på bad.
-Radiatorovn i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
Det er sentralanlegg for varmt vann.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

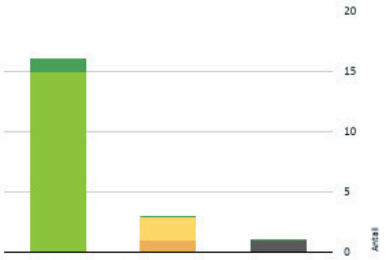
Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 62
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

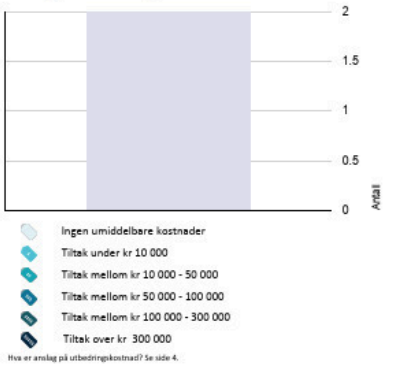
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-legs isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu ved soverom er noe treg i vrideren og tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres slik at vrider og vindu går fint.

Vindu fremstår ellers i ok stand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 3-legs isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 8,6 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré, 3,7 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 62
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Soverom, 10,2 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i ok stand med normal bruksslitasje.
Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 4,2 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Badet inneholder.
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Vegghengt toalett.
-Dusjhjørne.
-Opplegg for vaskemaskin.

Badet er fra byggeår.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Noe svakt fall registrert lokalt rundt sluk, ved enkelt vanntett renner vann mot sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 8-10 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 28 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt 8-10mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Tilluft er etablert i dør.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsonen grenser mot brannvegger, det er derfor ikke mulig å utføre hultaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stue/Kjøkken, 23,6 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkenet har slette fronter med benkeplate av laminat med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Kjøl/fryseskap.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.

Kjøkkenet fremstår i ok stand i henhold til alder.
Det er montert vannstoppesystem og komfyrvakt.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.

Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 62
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Stoppekran er plassert ved inntak i fordelerskap.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier informerer om at det ble utført en rens av anlegget juni, 2024 og filter er blitt jevnlig skiftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at selve anlegget snart har brukt halvparten av forventet levetid, avvik kan forekomme.

Det er registrert noe støy i anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre undersøkelser anbefales.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Det er oppvarming via vannbåren varme:
-Gulvvarme på bad.
-Radiatorovn i stue.

Selve anlegget er sentralt i bygget.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
16 ampere 8 stk.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon fra nyboliginstallasjon, dokumentasjon er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 62
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere,sprinkleranlegg og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

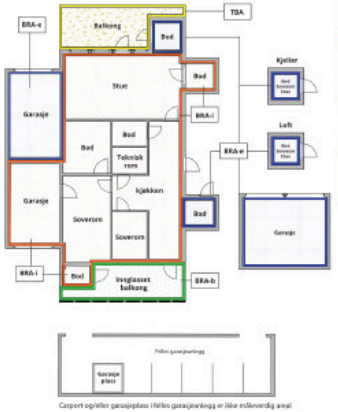
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 62
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	43			43	9
Fellesareal		8		8	
SUM	**43**	**8**			**9**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Bad, Stue/Kjøkken, Soverom		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 3,7 kvm.
-Bad, 4,2 kvm.
-Stue/Kjøkken, 23,6 kvm.
-Soverom, 10,2 kvm.

Balkong 8,6 kvm.

EKSTERNE ROM
Etasje 2+
- Bod: 5,1 kvm.
- Bod: 3,1 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	43	0

Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 62
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	62	0	73	3555 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Damsgårdsveien 33

Hjemmelshaver
Kristiansen Karen Margrete

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.03.2025	

Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 62
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HA7143

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristiansen, Karen Margrete	9578-5993-4-2767254	2025-03-02 11:47:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mar. 2025

Oppdragsnummer
19-0082/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Karen Margrete Kristiansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mars 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0004275461
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til kommentar senere i skjema om lekkasje i fellesareal.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Proventa Innemiljø utførte service på ventilasjonsanlegget i juni 2024.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Det har vært vanninntrenging knyttet til utetthet i utvendig bro over Damsgårdsveien, som også har medført vannskader i fasade/vegg til sameiet. Det er pågående arbeid med å reparere dette. Hvordan kostnader skal dekkes blir avgjort på årsmøte i april. Det har også vært en lekkasje i felles bodareal.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Det var en sprekk i ene kjøkkenfronten under vasken som er forsøkt reparert, av kosmetisk karakter.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport i forbindelse med salg utført 27.02.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling fremgår av tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Det ble også utført arealoppmåling som del av tilstandsrapport ved kjøp av leiligheten i 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Midlertidig stenging av deler av Michael Krohns gate fører til endring av kjøremønster og mer trafikk i området i en periode.

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0082/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristiansen, Karen Margrete	**2025-03-02**

Identifikasjon

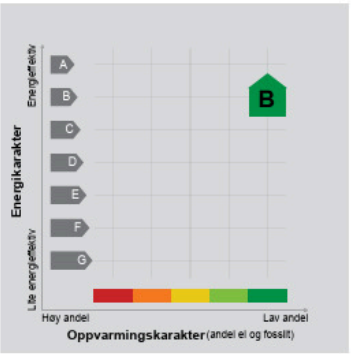
bankID Kristiansen, Karen Margrete

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Damsgårdsveien 33
Postnummer	5058
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	73
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300387725
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-89294
Dato	09.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Opplysninger fra

Viken Amfi Sameie

VEDTEKTER

for

VIKEN AMFI SAMEIE

Endret på sameiermøte 29.03.2017
Endret på årsmøte 13.03.2018, 18.06.2020, 04.04.2022

§ 1
Navn

Sameiets navn er VIKEN AMFI SAMEIE.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 3 bygg med 94 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner, herunder 3 garasjeseksjoner, i eiendommen gnr. 158, bnr. 62 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

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

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesareal, fremgår av innsendt seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

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

Private gjerder, hekker eller lignende for uteområdene til seksjonene 11,12 13,14,15 må ikke overstige høyde på 1 - en meter.

I sameiet er korttidsutleie begrenset til 60 dager årlig. Korttidsutleie er definert som utleie på inntil 30 dager, ref Lov om eierseksjoner §24, siste avsnitt.

Retningslinjer for overflatebehandling av terrasse og øvrige endringer på fasade / bygningskonstruksjoner
Ved maling av overflate på terrasse tillates hvit farge og kun bruk av original produktet fra 2016. Original produktet til sluttpusset er «Sto Lotusan K 1,5 farget – fargenummer 16000».
Downlight/spotter skal være hvit og lyskilden skal være varm hvit farge.
Monteres det himling eller andre materialer på terrassen, markiser utvendig på vindu eller fastmontering av materiell på bygningskonstruksjonen, skal søknad foreligges styret. Styret forplikter å behandle søknaden innen rimelig tid. Styret skal vurdere om valg av materiale og farge er til sjenanse og/eller om helhetsinntrykket for sameiet blir forringet. Uttrekkbare markiser/levegg på terrasse skal være av farge mørk grå tilsvarende farge på gelenderet, unntatt fra søkeplikt.

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

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Sameiet Damsgård Båthavn org. nr. 916 342 136 har tilgang til garasjeseksjon 98 for tilkomst til eget sikringsskap under rampe til plan 2.

Styret i sameiet har rett til tilkomst til teknisk rom beliggende i garasjen plan 1 via TS98.

Seksjonene 49, 50, 51, 52 skal ha bruksrett til opphøyet uteplass plassert på terreng utenfor seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd hvilket presiseres til 30 år regnet fra stiftelsen av sameiet, eller det avtales annerledes.

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

Ladepunkt for el-bil o.l.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 5
Juridiske disposisjoner

(1) Ved overdragelse av boligseksjonen plikter overdrager å gjøre kjøper kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom boligseksjonen skifter eier, har andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) BOB BBL kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(5) BOB BBL skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristene nevnt i vedtektene.

(6) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 01.01.2041, jf løysl. § 6 første ledd.

(7) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra BOB BBL mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(8) Fristen er fem hverdager dersom BOB BBL har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at seksjonen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at seksjonen har skiftet eier.

(9) Krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende skal settes frem skriftlig overfor både erverver og avhender av seksjonen. Er forkjøpsretten utløst ved tvangssalg er det tilstrekkelig å sette frem kravet overfor erververen.»

§ 6
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte

ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

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

Innkalling til årsmøte kan sendes elektronisk. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å melde fra til styret om endring i e-postadresse.

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

1. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
2. Valg av styre,

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

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8
Årsmøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til næringsformål, eller omvendt,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

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

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

§ 9
Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

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

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

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11
Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarme, inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, gulvvarme, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Næringsseksjonene 1,2,3 er ansvarlige for:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige porter, dører mv.
- Søppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.
- Snørydding, strøing og spyling av eiendommens fortau foran den enkelte seksjon.

Boligseksjonene er ansvarlig for utsmykning og møblering av takterrassene.

Næringsseksjonene (garasjeseksjonene) 98, 99 og 100 er ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av garasjeporten.

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

Seksjonene i sameiet er uensartet. Vedlikehold og drift av næringsseksjonene er forskjellig fra de øvrige seksjonene. Eierseksjonslovens regler om vedlikehold av fellesareal er på den bakgrunn fraveket.

§ 14
Felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og som ikke bæres særskilt av boligseksjonene eller den enkelte næringsseksjon etter § 12 ovenfor, fordeles mellom alle sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til bygningsforsikring, utgifter til administrasjon, regnskapsførsel, revisjon, styrehonorar, og bankomkostninger m.v.

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte sameier skal betale felleskostnader i henhold til enhver tid gjeldende rutiner fra forretningsfører/betalingsoppkrever**.** Beløpets størrelse fastsettes av sameierne eller av styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Det skal etableres et vedlikeholdsfond hvor det avsettes midler til fremtidig vedlikehold. Det skal innbetales et årlig beløp til fondet.

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

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

§ 18
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 19
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 20
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I VIKEN AMFI SAMEIE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 22.04.2024 kl. 18:00 i Kronstadparken, Edvards Griegs vei 1.

Vi gjør oppmerksom på at hver seksjon har en stemme, noe som betyr at det trenger ikke komme flere fra en seksjon. Vedlagt følger dagsorden og sakspapirer.

Vel møtt!!

Margareth Eilifsen, Styreleder, Bergen 10. april 2024

DAGSORDEN

1. Konstituering
   - 1.1 Godkjenning av innkalling ok
   - 1.2 Antall fremmøte (seksjoner representert) 16
   - 1.3 Valg av møteleder Jonny
   - 1.4 Valg av referent/protokollfører Margareth / Erik W.
   - 1.5 Valg av protokollunderskriver(e)
   - 1.6 Valg av tellekorps
   - 1.7 Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023
4. Vederlag til styremedlemmer generelt
5. Valg av styre og valgkomité
6. Forslag om å avslutte tilgang til hjertestarter
7. Forslag om å endre bruk av bocca-banen
8. Gangbroen og forsikringsskade
9. Elektronisk nøkkel til fellesdører

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: GODKJENT

1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: ~~13~~ 14

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 16

1.3 Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. Eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: Jonny Hesthammer

Vedtak: Jonny

1.4 Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder.)

Forslag til referent: Margareth Eilifsen

Vedtak: Vedtatt

1.5 Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. Eierseksjonsloven § 53)

Forslag til protokollunderskrivere: M. Eilifsen & Erik Wilberg

Vedtak: Vedtatt

1.6 Valg av tellekorps

(Velges bare om det er nødvendig, to-tre personer)

Forslag til tellekorps: Pål Bordvik & Roar Torgersen

Vedtak: Vedtatt

1.7 Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen.

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning. Se vedlagt rapport.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent, med kommentarer om å utvikle retningslinjer for bruk av vedlikeholdsfondet. Det nye styret bes vurdere om å kalle inn til nytt årsmøte for å vurdere ekstra innbetaling for underskuddet i 2023.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøte skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte våren 2023 til og med ordinært årsmøte 2024. Styret foreslår at vederlaget for 2023 fastsettes til det samme som det var året før, dvs. Kr 150 000,-. Det er også det som er budsjettert med for 2024. Vederlaget samsvarer med sammenlignbare sameier i BOB ellers. Forslag til vedtak er at vederlaget for 2024 fastsettes til det samme som det var året før, dvs. kr 150 000,-.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre og valgkomité

Navn på sittende styre	Verv	Periode
Margareth Eilifsen	Leder	2023-2025
Jonny Hesthammer	Nestleder	2022-2024 (står på valg)
Pål Bordvik	Styremedlem	2023-2025
Arne Sivertsen	Styremedlem	2022-2024 (står på valg)
Guro Tveit	Styremedlem	Står på valg
Anne Berit Guttormsen	Vara	Står på valg
Laila C. Kleppe	Valgkomité	2022-
Roar Torgersen	Valgkomité	2022-

Valgkomiteen kommer med sin innstilling på møtet.

Jonny Hesthammer	Tar gjenvalg (nestleder) 2 år
Arne Sivertsen	Tar gjenvalg (styremedlem) 2 år
Guro Tveit	Trer ut av styret (styremedlem)
Anne Berit Guttormsen	Innstilles som styremedlem (fortsette som nøkkelansvarlig) 2 år
Erik Skaflestad	Innstilles som nytt varastyremedlem 2 år

Forslag fra salen: Ingen

Vedtak: Godkjent

Styret har følgende forslag til nye kandidater til valgkomitéen:

Roar Torgersen går ut og Guro Tveit går inn.

Forslag fra salen: Ingen

Vedtak: Godkjent

6. Forslag om å avslutte tilgang til hjertestarter

Det er en fin ting at vi har hjertestarter (nede i D-bygget), men det koster å vedlikeholde den. I tillegg ligger bygget så nærme Legevakten at dersom noe skjer er det raskere å ringe 110 og kontakte legevakt, enn å få tak i hjertestarteren og bruke den. Styret vil be årsmøte om å vurdere å avslutte vedlikehold og kontroll av hjertestarter, og dermed fjerne hjertestarteren.

Vedtak: Årsmøte vedtar å avslutte tilgang til hjertestarter. Fjernes, men vurderes solgt. Gir ikke å skape falsk trygghet.

7. Bocca-bane

Ved boss-avsug i tredje etasje ligger en bocca bane som er sjeldent i bruk. Det er kommet inn forslag om å endre bruken av denne grusbanen. Forslag kan være å beplante med dyrkingskasser i Corten-stål som vil passe rett inn i området. Vi kan gjøre det virkelig grønt og til og med plante noen vakre trær i noen av dem for å legge til en nyanse av farger og live opp området. En annen idé er å bruke plantekassene som "dyrke kasser" for alle som ønsker å dyrke litt mat der. Det krever litt mer vedlikehold og ikke alle kassene som står mellom B og C bygget er i bruk og krever vedlikehold av frivillig arbeid. Hvis vi skal gjøre noe med banen har Kristoffer Sigurdsen tilbudt seg å kontakte noen selskaper for å få priser på plantekassene, og stå for transport og installasjon. Andre må gjerne også hjelpe til her.

Styret ber årsmøtet stemme over saken:

1. Vi beholder bocca-banen slik den står nå. Men den rakes og vedlikeholdes.

2. Vi ønsker å vurdere om beplanting kan være et alternativ for bocca-banen. Kristoffer Sigurdsen fremmer en sak for styret i løpet av våren for hvordan vi kan benytte arealet, og hva det eventuelt vil koste innenfor det styret vil kunne godkjenne som en akseptabel som ramme.

Vedtak: Godkjent alternativ 2.

NB! Innspill til styret - å arrangere en sosial aktivitet

8. Gangbroen og forsikringsskade

Saken om gangbroen fra Krohnviken til Viken Amfi har pågått en stund. Det er egentlig to saker, hvor BOB og forsikringsselskapet til Viken Amfi har kryssende interesser. Vi har derfor engasjert et advokatfirma for å se nærmere på saken. Pål Bordvik vil under denne saken orientere nærmere over forholdene.

Styret ber årsmøte om mandat til å bruke opptil 50 000,- på advokatutgifter på saken.

Vedtak: Vedtatt!

9. Elektronisk nøkkel til fellesdører

Styret har bedt om prisoverslag på web-nøkkel for ytre skall i Viken Amfi. Dette gjelder de fem dørene hvor vi har ringeklokker, dør inn til teknisk rom, og dør inn til A/B bygget i amfi-trappen. Til sammen er dette syv dører. Den enkelte beboer kan også vurdere å få installert web-nøkkel til egen dør. Låssenteret har vært på befaring og kan tilby å påta seg oppdraget.

Priser på egne dører vil bli presentert på årsmøtet.

Styret ber om fullmakt til å bruke opptil 30 000,- for å få installert web-nøkkel til dører på det ytre skallet til Viken Amfi.

Det må også utarbeides kostnader på mnd. avgift. og betale årsavgiften til

Vedtak:

Protokollunderskrift:

Margareth Eilifsen
-referent

22/4-24

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 I VIKEN AMFI SAMEIE

Det innkalles herved til ordinært årsmøte mandag 22.04.2024 kl. 18:00 i Kronstadparken, Edvards Griegs vei 1.

Vi gjør oppmerksom på at hver seksjon har en stemme, noe som betyr at det trenger ikke komme flere fra en seksjon. Vedlagt følger dagsorden og sakspapirer.

Vel møtt!!

Margareth Eilifsen, Styreleder, Bergen 10. april 2024

DAGSORDEN

1. Konstituering
    - 1.1 Godkjenning av innkalling
    - 1.2 Antall fremmøte (seksjoner representert)
    - 1.3 Valg av møteleder
    - 1.4 Valg av referent/protokollfører
    - 1.5 Valg av protokollunderskriver(e)
    - 1.6 Valg av tellekorps
    - 1.7 Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023
4. Vederlag til styremedlemmer generelt
5. Valg av styre og valgkomité
6. Forslag om å avslutte tilgang til hjertestarter
7. Forslag om å endre bruk av bocca-banen
8. Gangbroen og forsikringsskade
9. Elektronisk nøkkel til fellesdører

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: _____

1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: _____

\+ Antall fullmakter: _____

= Antall stemmeberettigede: _____

1.3 Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. Eierseksjonsloven § 47)

Forslag til møteleder: _____

Vedtak: _____

1.4 Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder.)

Forslag til referent: _____

Vedtak: _____

1.5 Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. Eierseksjonsloven § 53)

Forslag til protokollunderskrivere: _____

Vedtak: _____

1.6 Valg av tellekorps

(Velges bare om det er nødvendig, to-tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

1.7 Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen.

Vedtak: _____

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning. Se vedlagt rapport.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskapet 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak: _____

_____

_____

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Styrehonorar vedtas på årsmøte etterskuddsvis. Årsmøte skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte våren 2023 til og med ordinært årsmøte 2024. Styret foreslår at vederlaget for 2023 fastsettes til det samme som det var året før, dvs. Kr 150 000,-. Det er også det som er budsjettert med for 2024. Vederlaget samsvarer med sammenlignbare sameier i BOB ellers. Forslag til vedtak er at vederlaget for 2024 fastsettes til det samme som det var året før, dvs. kr 150 000,-.

Vedtak: _____

5. Valg av styre og valgkomité

Navn på sittende styre	Verv	Periode
Margareth Eilifsen	Leder	2023-2025
Jonny Hesthammer	Nestleder	2022-2024 (står på valg)
Pål Bordvik	Styremedlem	2023-2025
Arne Sivertsen	Styremedlem	2022-2024 (står på valg)
Guro Tveit	Styremedlem	Står på valg
Anne Berit Guttormsen	Vara	Står på valg
Laila C. Kleppe	Valgkomité	2022-
Roar Torgersen	Valgkomité	2022-

Valgkomiteen kommer med sin innstilling på møtet.

Jonny Hesthammer	Tar gjenvalg (nestleder) 2 år
Arne Sivertsen	Tar gjenvalg (styremedlem) 2 år
Guro Tveit	Trer ut av styret (styremedlem)
Anne Berit Guttormsen	Innstilles som styremedlem (fortsette som nøkkelansvarlig) 2 år
Erik Skaflestad	Innstilles som nytt varastyremedlem 2 år

Forslag fra salen: _____

Vedtak: _____

Styret har følgende forslag til nye kandidater til valgkomitéen:

Roar Torgersen går ut og Guro Tveit går inn.

Forslag fra salen: _____

Vedtak: _____

6. Forslag om å avslutte tilgang til hjertestarter

Det er en fin ting at vi har hjertestarter (nede i D-bygget), men det koster å vedlikeholde den. I tillegg ligger bygget så nærme Legevakten at dersom noe skjer er det raskere å ringe 110 og kontakte legevakt, enn å få tak i hjertestarteren og bruke den. Styret vil be årsmøte om å vurdere å avslutte vedlikehold og kontroll av hjertestarter, og dermed fjerne hjertestarteren.

Vedtak: _____

7. Bocca-bane

Ved boss-avsug i tredje etasje ligger en bocca bane som er sjeldent i bruk. Det er kommet inn forslag om å endre bruken av denne grusbanen. Forslag kan være å beplante med dyrkingskasser i Corten-stål som vil passe rett inn i området. Vi kan gjøre det virkelig grønt og til og med plante noen vakre trær i noen av dem for å legge til en nyanse av farger og live opp området. En annen idé er å bruke plantekassene som "dyrke kasser" for alle som ønsker å dyrke litt mat der. Det krever litt mer vedlikehold og ikke alle kassene som står mellom B og C bygget er i bruk og krever vedlikehold av frivillig arbeid. Hvis vi skal gjøre noe med banen har Kristoffer Sigurdsen tilbudt seg å kontakte noen selskaper for å få priser på plantekassene, og stå for transport og installasjon. Andre må gjerne også hjelpe til her.

Styret ber årsmøtet stemme over saken:

1. Vi beholder bocca-banen slik den står nå. Men den rakes og vedlikeholdes.

2. Vi ønsker å vurdere om beplanting kan være et alternativ for bocca-banen. Kristoffer Sigurdsen fremmer en sak for styret i løpet av våren for hvordan vi kan benytte arealet, og hva det eventuelt vil koste innenfor det styret vil kunne godkjenne som en akseptabel som ramme.

Vedtak: _____

8. Gangbroen og forsikringsskade

Saken om gangbroen fra Krohnviken til Viken Amfi har pågått en stund. Det er egentlig to saker, hvor BOB og forsikringsselskapet til Viken Amfi har kryssende interesser. Vi har derfor engasjert et advokatfirma for å se nærmere på saken. Pål Bordvik vil under denne saken orientere nærmere over forholdene.

Styret ber årsmøte om mandat til å bruke opptil 50 000,- på advokatutgifter på saken.

Vedtak: _____

9. Elektronisk nøkkel til fellesdører

Styret har bedt om prisoverslag på web-nøkkel for ytre skall i Viken Amfi. Dette gjelder de fem dørene hvor vi har ringeklokker, dør inn til teknisk rom, og dør inn til A/B bygget i amfi-trappen. Til sammen er dette syv dører. Den enkelte beboer kan også vurdere å få installert web-nøkkel til egen dør. Låssenteret har vært på befaring og kan tilby å påta seg oppdraget.

Priser på egne dører vil bli presentert på årsmøtet.

Styret ber om fullmakt til å bruke opptil 30 000,- for å få installert web-nøkkel til dører på det ytre skallet til Viken Amfi.

Vedtak: _____



ÅRSRAPPORT

VIKEN AMFI SAMEIE 2023

ÅRSRAPPORT FOR VIKEN AMFI SAMEIE 2023

OM RAPPORTEN

I denne rapporten belyser vi det som vi mener er viktige aspekter for beboerne i Viken Amfi i lys av det arbeid styret har vært involvert i og utført. Styret har avholdt 7 (23/1, 20/3, 4/4 (= årsmøte), 30/5, 9/8, 2/10, 4/12) styremøter i løpet av 2023.

ØKONOMISKE HOVEDPUNKTER

Regnskapet er pr 31. desember 2023 gjort opp med et negativt resultat på kr. 233 453, mot et budsjettert positivt resultat på kr. 305 921. Avviket skyldes blant annet lavere inntekter (føring av vedlikeholdsfondet), høyere kostnader (fellesanlegg, felles strøm, driftskostnader) og da vesentlig høyere vedlikehold enn budsjettert. Styret vurderte derfor at det var nødvendig å øke felleskostnadene fra 1.1.24.

Noe av driften baseres på frivillig arbeid fra beboere (utsmykking, sosiale arrangementer, webside, rydding, hobbyvaktmestere etc.). Dette sparer sameiet for mye penger og bidrar også til et godt sosialt miljø. Takk til alle som bidrar!

DRIFTSMESSIGE HOVEDPUNKTER

Styret ønsker at Viken Amfi som i felleskap med andre sameier i Damsgårdssundet skal være trygt, sosialt og samlende. Styret har det som overordnet fokus innen de retningslinjer som vedtektene gir og det budsjett som foreligger. Vi har dette året en større utbedring i vente på grunn av vanninntrengining og konstruksjonsskade/feil i forbindelse med gangbroa over til Kronviken. Arbeidet ventes avsluttes våren 2024. Det skal være trygt å bo i Viken Amfi og avtalen med Securitas fungerer fint. Husk å kontakte dem på 55 28 28 00 (kostnadsfritt) om det observeres hendelser som føles utrygge eller angår sikkerhet.

Styret har fungert veldig bra i dette året også, og vi har jevnlig kontakt dersom det er sameiets saker som dukker opp. Medlemmene er konstruktive, engasjerte og utfyller hverandre godt. Alle bidrar med sin kompetanse for å få et velfungerende sameie. Vi fortsetter å formidle den viktigste informasjonen via e-mail og via oppslagstavle. I noen tilfeller legges det også brev i postkassene. Til mer uformell informasjon og diskusjoner benytter vi FB. Styret vil holde fokus på å gi god, riktig og nok informasjon til beboerne også i tiden framover.

Vi minner om informasjonsheftet som er utarbeidet til både eiere og leietakere. Her finnes det mye god informasjon om hva som skal til for at vi skal trives i Viken, hva som gjøres i tilfelle brann og en rekke andre aspekter. Det er viktig at alle beboerne setter seg godt inn i dette informasjonsskrivet, som er sendt dere på e-mail og som ligger på vår FB-side.

Reklamasjonstiden på bygget er utløpt og beboer må selv ordne feil og mangler (evt via forsikring). Siden vi har hatt flere vanninntrengninger i noen av leilighetene, ber vi alle i den forbindelse å passe på at sluk på terrasser holdes rene (at det ikke samles vann på terrassen) og at det ikke spyles inn under de hvite veggplatene. De hvite platene må ikke høytrykkspyles. Vi har inngått en avtale med årlig vedlikehold av fasaden.

Alle saker som kommer til styret blir behandlet på en grundig og god måte.

ÅRSRAPPORT FOR VIKEN AMFI SAMEIE 2023

HMS

Styret har i hele 2023 fortsatt å drive aktivt forebyggende arbeid for beboernes Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Styret bruker dataverktøyet Bevar HMS for å ivareta styrets plikter og dokumentasjon. Her registreres blant annet hendelser som innbrudd, husbråk med mer. Det har generelt vært lite uvedkommende både i bygget og i garasjeanlegget, selv om det har vært noen mindre hendelser. Alle hendelser blir registret i sameiet sitt rapporteringssystem BevarHMS. Styret gjentar sin oppfordring til beboerne om å bidra til at dører holdes lukket og at ingen uvedkommende slipper inn i byggene. Trenger dere nye nøkler eller nøkkelbrikker, så send henvendelse til vikenamfisameie.key@gmail.com.

Skjeggkreproblematikk er minimal i sameiet, og styret har jevnlig kontroll av fellesarealene for både skjeggkre og andre skadedyr. Vi vil på det sterkeste oppfordre alle som vet at de har skjeggkre om å behandle sin leilighet så snart som mulig. Dette vil være med å bidra til at problemet reduseres til det absolutt minimale. Beboere sørger selv for behandling i sin leilighet, og må gjerne benytte Pelias skadedyrkontroll til dette (tlf. 33 33 00 00).

NÆRMILJØ OG FREMTIDSUTSIKTER

Damsgårdssundet utvikler seg raskt og det blir fort mange flere beboere. Facebooksiden til Damsgårdsundet Velforening har nå over 1600 medlemmer og vi oppfordrer alle beboerne til å melde seg inn. Det er gledelig å se at det er så stort mangfold i hvem som flytter inn. Det er studenter, funksjonshemmede, småbarnsforeldre, foreldre med barn i tenårene, voksne og pensjonister. Dette mangfoldet bidrar til å gjøre Damsgårdssundet til et trivelig sted å bo. Damsgårdssundet er godt på vei til å bli et av de beste stedene i Bergen å bo. Vi tror på et levende gatebilde med masse mennesker, mange tilbud og mange aktiviteter.

Styret er bevisst på at bygningene vil kreve vedlikehold og oppfordrer alle beboere til å rapportere feil eller mangler som oppdages. Det er mye bedre og billigere å være i forkant med å rette feil enn å ta det i etterkant. Styret gleder seg til å følge utviklingen videre og bidra til at den blir så bra som mulig for beboerne i Viken Amfi. Og styret er glad for at så mange beboere tar ansvar for at Viken Amfi skal holdes fin.

Vennlig hilsen Styret i Viken Amfi
22.04.2024

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Viken Amfi Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Viken Amfi Sameie som 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 rettvisende 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnmark, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: VD08I-V2OL0-YICVE-UDJXK-BWK1S-QEP1N

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: VDO8I-V2QL0-YICVE-UDJXK-BWK1S-QEP1N

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-04-11 14:53:11 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VDO8I-V2QL0-YICVE-UDJXK-BWK1S-QEP1N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Viken Amfi Sameie
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Viken Amfi Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 822 423	2 635 862	2 993 096	3 262 296
Andre inntekter	3	203 130	202 658	0	0
Sum inntekter		**3 025 553**	**2 838 520**	**2 993 096**	**3 262 296**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	4	21 150	21 150	21 150	21 150
Avskrivninger	6	0	13 159	0	0
Andre kostnader fellesanlegg		308 089	296 623	240 000	250 000
Felles strøm og varme		274 236	136 955	136 000	150 000
Andre driftskostnader	7	1 358 053	1 302 163	1 298 200	1 420 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 643	35 316	58 500	15 000
Vedlikehold	9	730 273	351 689	310 000	545 000
Forretningsførsel		169 335	157 224	167 450	175 500
Revisjonshonorar		15 875	15 750	15 875	16 990
Andre konsulenthonorarer		6 634	2 119	5 000	5 000
Kontingent		14 100	12 000	12 000	12 000
Forsikring		241 047	234 861	273 000	270 000
Sum driftskostnader		**3 292 434**	**2 729 009**	**2 687 175**	**3 030 640**
Driftsresultat		**-266 882**	**109 511**	**305 921**	**231 656**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		30 872	10 730	0	0
Andre renteinntekter		2 557	1 507	0	0
Sum finansinntekter		**33 428**	**12 237**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**33 428**	**12 237**	**0**	**0**
Resultat		**-233 453**	**121 748**	**305 921**	**231 656**
Til/fra annen EK		-403 544	121 748	0	0
Overført til/fra andre fond		170 091	0	0	0
Sum disponeringer		-233 453	121 748	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Viken Amfi Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 843	32 059
Forskuddsbetalte kostnader		494 974	446 644
Andre fordringer		31 933	0
Sum fordringer		**542 750**	**478 703**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 153 348	1 287 867
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 153 348**	**1 287 867**
Sum omløpsmidler		**1 696 098**	**1 766 570**
SUM EIENDELER		**1 696 098**	**1 766 570**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Viken Amfi Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	403 544
Andre fond		870 091	700 000
Sum opptjent egenkapital		**870 091**	**1 103 544**
SUM EGENKAPITAL		**870 091**	**1 103 544**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	18 661
Leverandørgjeld		521 244	363 329
Skyldige off. myndigheter		21 150	21 150
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	150 000
Annen kortsiktig gjeld		133 613	109 886
Sum kortsiktig gjeld		**826 007**	**663 026**
SUM GJELD		**826 007**	**663 026**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 696 098**	**1 766 570**

Bergen, 31.12.2023
Styret for Viken Amfi Sameie

Margareth Eilifsen
Styrets leder

Pål Bordvik
Styremedlem

Jonny Hesthammer
Nestleder

Arne Sivertsen
Styremedlem

Guro Tveit
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801	Andel driftskostnader	2 167 896	2 021 616	2 167 896	2 320 248
3816	Kabel-TV	513 992	472 592	495 200	582 048
3818	Bomiljøprosjekt	99 936	99 936	100 000	100 000
3825	Leieinntekter El-bil	40 599	41 718	30 000	60 000
3833	Vedlikehold	0	0	200 000	200 000
Sum felleskostnader		**2 822 423**	**2 635 862**	**2 993 096**	**3 262 296**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Diverse inntekter	200 000	200 000	0	0
3885	Andre inntekter	3 130	2 658	0	0
Sum andre inntekter		**203 130**	**202 658**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Sum styrehonorar		**150 000**	**150 000**	**150 000**	**150 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Sofa, 3-setere	Hjertestarter m/skap	Sandkasse, lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	30 195	18 300	60 130
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 195	18 300	60 130
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 195	18 300	60 130
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 009	0	0
5903	Gaver til beboere	0	0	1 000	1 000
6300	Leiekostnader	0	6 250	10 000	10 000
6325	Renovasjon	108 037	126 906	120 000	120 000
6326	Snømåking og brøyting	83 970	46 348	20 000	70 000
6336	HMS	20 833	20 834	22 000	22 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	9 921	377	0	0
6360	Renhold og matteleie	180 737	213 094	100 000	160 000
6370	Garasjer	6 256	21 797	25 000	25 000
6372	Heis	100 993	134 330	140 000	150 000
6374	Ventilasjon	0	4 250	0	0
6375	TV/Bredbånd	551 192	473 829	495 200	582 000
6376	Vaktmestertjenester	59 104	63 454	150 000	80 000
6377	Vakthold	122 685	103 650	110 000	110 000
6390	Andre driftskostnader	11 091	7 845	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	82 818	54 681	90 000	90 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	1 424	0	0
6630	Egenandel ved skade	20 000	10 000	0	0
6860	Kursutgifter	0	0	15 000	0
6940	Porto	358	550	0	0
7740	Øreavrunding	4	-13	0	0
7779	Andre gebyr	55	11 548	0	0
Sum driftskostnader		**1 358 053**	**1 302 163**	**1 298 200**	**1 420 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernutstyr	0	0	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	273	1 145	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 370	31 251	50 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	0	2 920	3 500	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**3 643**	**35 316**	**58 500**	**15 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	204 510	127 860	110 000	200 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	19 045	18 466	40 000	40 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	41 978	11 350	15 000	15 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	57 751	66 954	75 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	4 677	0	0
6606	Vedlikehold heis	79 124	10 667	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	25 934	0	0	0
6613	Vedlikehold leilighet i eget eie	0	12 000	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	3 488	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	42 457	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	204 574	46 544	25 000	75 000
6627	Drift/vedl.hald alarmanlegg	0	49 684	40 000	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	54 900	0	0	60 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	0	5 000	5 000
Sum vedlikehold		**730 273**	**351 689**	**310 000**	**545 000**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**1 103 544**	**968 637**
Periodens resultat	-233 453	121 748
Årets avskrivninger	0	13 159
Endring i disponible midler	**-233 453**	**134 907**
Disponible midler 31.12.	**870 091**	**1 103 544**

804 årsoppgjør ...

Name	Date	Name	Date
Hesthammer, Jonny	2024-04-10	Bordvik, Pål	2024-04-11
Identification		Identification	
bankID Hesthammer, Jonny		bankID Bordvik, Pål	
Name	Date	Name	Date
Eilifsen, Margareth	2024-04-10	Sivertsen, Arne	2024-04-10
Identification		Identification	
bankID Eilifsen, Margareth		bankID Sivertsen, Arne	
Name	Date		
Tveit, Guro	2024-04-10		
Identification			
bankID Tveit, Guro			

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

Protokoll
~~Kjøreplan~~ for ekstra årsmøte i Viken Amfi Sameie

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling. Ingen merknader!
- Antall stemmeberettigede var 23 + 1 fullmakt = 24 stemmeberettige
- Valg av møteledelse - Jonny Hesthammer
- Valg av referent – Margareth Eilifsen
- Valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Roar Torgersen og Maria Svindland
- Valg av tellekorps - ikke nødendig
- Godkjenning av dagsorden – ingen merknader til dagsorden

Ekstra innbetaling pga uforutsette utgifter over flere år

Finansielt/Regnskap
Det er både ønskelig og nødvendig å opparbeide seg en liten "reserve" for et sameie, til bruk i vanskeligere tider. De første årene hadde Viken Amfi Sameie hatt et lite overskudd.
Som kjent har årene 2021 til 2023 vært mer utfordrende med høyere kostnader, spesielt økte strømkostnader. Det har vært utfordrende for styret å budsjettere disse årene. Underveis har styret likevel vurdert å ikke øke felleskostnadene mellom budsjett årene, nettopp fordi sameiet hadde opparbeidet seg en reserve som kunne benyttes. Men utover økte kostnader har det også oppstått 2 uforutsette saker som har vært kostbare, og som har bidratt til alt hele egenkapitalen er gått tapt. I 2023 måtte også vedlikeholdsfondet benyttes for å dekke inn litt av underskuddet.

Styret ber årsmøtet støtte forslaget til å betale inn foreslått beløp, slik at Viken Amfi Sameie igjen har en liten reserve. Skulle det nok en gang oppstå ekstraordinære tider med galopperende prisøkninger, har vi da en liten reserve som kan benyttes.

Kort referat:
Erik presenterte den økonomiske situasjonen og skrivet sendt ut på forhånd. Jonny presenterte styret for de nye beboere, før han gikk inn i saken om vanninntrengning. Styret har vært i kontakt med både BOB og advokater og fått bekreftet at det er sameiets ansvar å vedlikeholde/reparere ytre skader på bygget. Jonny presenterte også skadene forårsaket av lekkasjene på gangbroen og lyn-nedslaget på UPS. Så ble det åpnet for spørsmål.

Sak 2: Engangsbetaling på grunn av uforutsette utgifter
Det har vært utfordringer i sameiet knyttet til vanninntrengning. Et gjentagende problem har vært vanninntrengning ved terrassedør der hvor det ikke finnes overbygg. Dette skyldes krav til universell utforming, noe som gjør at terrassene ligger nesten flukt med nivået inne i leilighetene. Dette gjør området rundt terrassedørene sårbare og vi har gjentatte ganger sett at vann har lekket inn og forårsaket skader både i den aktuelle leilighet og leiligheten under.
Utfordringen har vært at reklamasjonstiden er utløpt (5 år). Det har vært vurder hvorvidt dette er en konstruksjonsfeil som det kunne vært klaget på, men dette ville

vært et krevende løp med høy risiko for å ikke nå fram. Løsningen på problemet er å ta ut terrassedøren og gjøre ekstra tetning. Kostnadene per leilighet (inklusiv skader i leiligheten under) har variert, men typisk et sted mellom 10-20.000 kroner. Dette er skader som ikke dekkes av forsikringen.
Leilghetene det gjelder er:
D117, D217, D608, D810, D813, D914, D915, C611, C603, C606, B303, B304, B403 (innvending tak)
Det foreligger detaljert faktura for alt arbeid som er utført.

En annen uforutsett utgift er knyttet til batterpakkene som sørger for nødstrøm ved strømbrudd (nødvendig for f.eks. rullestolbrukere). Disse er lokalisert over alle inngangsdører i Viken Amfi Sameie, både innvendige og utvendige dører. Slike UPS'er har en begrenset levetid. I forbindelse med et lynnedslag, ble en rekke av disse UPS'ene ødelagt. I den forbindelse ble vi anbefalt å også bytte de resterende UPSf'ene ettersom de var gått forbi normal levealder. Dette førte til en uforutsett høy kostnad. 30 stk UPS ble byttet ut.

Enstemmig vedtak:
Styret krever inn kr. 334 428,- for å dekke uforutsette kostnader knyttet til vanninntrengning og lynnedslag som faktureres alle seksjonseierne omgående.

Sak 3: Pågående utbedring av lekkasje ved bro over til Krohnviken.
Det viser seg dessverre at det har vært en pågående lekkasje fra overgang bro til amfi i 3. etasje (fellesområde ved bossug). Lekkasjen har ført til ødeleggelser i næringslokaler. I dette tilfelle har dessverre ikke leietaker gjort jobben med å rapportere lekkasjen. Den har derved pågått forbi garantitid (5 år). Det er kostbart å reparere denne skaden og i tillegg har vanninntrengning ført til lekkasje ned i sykkelbod hvor dørmekanismen ble ødelagt.

Styret vil prøve å få kostnadene refundert og vi benytter i den forbindelse både forsikring og advokat. Vi vet ikke om vi vil lykkes, og derfor ber vi om 225.266 kr, noe som dekker kostnadene dersom vi ikke klarer å få beløpet dekket.

Enstemmig vedtak:
Styret krever inn kr. 225 266,- for å dekke kostnader knyttet til utbedring av broen, forutsatt at Viken Amfi Sameie ikke får dekket dette gjennom forsikringen. Dette blir fakturert alle seksjonseierne hvis dette får en negativ utgang for Viken Amfi Sameie.

Bergen 4/6-24

Maria Svindland Roar Torgersen

Margareth Eilifsen

Ekstraordinært årsmøte i Viken Amfi Sameie

Styret i Viken Amfi Sameie følger opp vedtaket på årsmøtet den 22. april og kaller inn til inn til ekstraordinært årsmøte.

Møtet vil finne sted i foajeen i D-bygget Viken Amfi, tirsdag 4. juni kl. 18.00.

Sak 1: Engangsbetaling på grunn av uforutsette utgifter.

Styret ber om fullmakt til å kreve inn en engangsutbetaling fra alle eierne på grunn av de uforutsette utgiftene knyttet til vanninntrengning i flere leiligheter i perioden 2021 til 2023, samt kostnader til lynnedslag som resulterte i omfattende skader på låsemekanismen i flere av inngangsdørene. På møtet vil vi presentere de faktiske utgiftene som har ført til det store underskuddet.

Forslag til vedtak:

Styret krever inn kr. 334 428,- for å dekke uforutsette kostnader knyttet til vanninntrengning og lynnedslag som faktureres alle seksjonseierne omgående.

Sak 2: Pågående utbedring av broen er det påløpt kr. 225 266,- i kostnader.

Styret fikk i årsmøtet 22. april fullmakt til å be om juridisk assistanse for å kartlegge om det er muligheter for å få dekket dette av forsikringsselskapet eller utbygger. Styret ber om fullmakt til å kreve inn en engangsutbetaling fra alle seksjonseierne hvis Viken Amfi Sameie ikke får dekket dette av forsikringsselskapet eller av utbygger.

Forslag til vedtak:

Styret krever inn kr. 225 266,- for å dekke kostnader knyttet til utbedring av broen, forutsatt at Viken Amfi Sameie ikke får dekket dette gjennom forsikringen. Dette blir fakturert alle seksjonseierne hvis dette får en negativ utgang for Viken Amfi Sameie.

Begge sakene krever simpelt flertall, og hver enkel seksjonseier vil bli fakturert forholdsmessig ut ifra eier-brøk.

Vh Styret v/Margareth Eilifsen

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

ABO PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 291
5203 OS

Vår referanse: BYGG-2022/15069-11
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 08.01.2025

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 158 Bnr 62
Adresse : Damsgårdsveien 37
Tiltakshaver : Bob Eiendomsutvikling AS
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 13.12.2022 og tilleggsdokumentasjon mottatt 02.02.23, 08.02.23, 12.06.23, 25.07.23, 26.07.23, 12.07.24, 23.08.24, 26.09.24, 08.10.24 og 16.10.24. Rammetillatelse datert 07.08.2013 (korrigert den 03.04.2014) og tillatelse til endring datert 20.10.16, 19.10.16 og 06.02.23, samt dispensasjon datert 08.01.25.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for 'riving av eksisterende bygninger (inklusiv teglfasade), oppføring av kombinert bolig/næringsbygg samt opparbeiding av gangvei 5 og gårdsrom mellom felt F6-2 og Solheimsviken næringspark', jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Følgende krav er oppfylt:

- I endringstillatelsen datert 06.02.23 ble det satt krav om at det dokumenteres at bruksendringen til kontor klarte parkeringskrav for sykkel og bil.
  - *Det er gitt dispensasjon fra parkeringsbestemmelsen i KPA 2018 som ble løst ut av endringstillatelsen datert 06.02.23, ref. dok.nr. BYGG-2022/15069-45.*

- Sluttrapport for avfall er levert, ref. dok.nr. BYGG-2022/15069-2 Vedlegg K1.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

- Kontroll av utførelse av ansvarsområdet brannsikkerhet, jf. rammetillatelse datert 07.08.2013.
  - *Søker skriver: «Denne er kravd i rammeløyve (ikkje TEK- her gjeld TEK 10), er sett opp som generelt krav. Dette er ikkje knytt opp til rekkefylgjekrav knytt til bruksløyve, men lagt inn som kontrollform. Vedlegg G5 og Q2-4 dokumenterer utført og godkjent kontroll».*

- Ferdigstilt gangvei 4 og promenade, jf. reguleringsbestemmelse § 1.2.2.
  - *Vedlegg I3 viser overtagelsesforretning mellom BOB og Bergen kommune.*

- Godkjent plan for utforming av tverrforbindelsen mellom felt 6 og 11, ref. dok.nr. BYGG-2022/15069-40:
  - Bymiljøetaten godkjenne de tekniske planene, slik de fremkommer på tegningene:
    - Tegning B12-51_B, gangbru datert 22.03.2017
    - Tegning: A.10.50.50, illustrasjon datert 08.08.2013
    - Tegning: A40.10.34, avrenningsplan datert 03.09.2017

- Godkjent bruk og innredning av næringsarealer utover matvareforretning som ble godkjent den 20.10.2016.
  - *Godkjent bruksendring og innredning til kontor i endringstillatelse datert 06.02.23.*

- Overtagelsesprotokoll utstedt av Bergen Vann, jf. rammetillatelsen datert 07.08.13:
  «Dersom deler av VA- anlegget skal opparbeides/omlegges og overtas til offentlig drift og vedlikehold i hht pbl § 18-1, skal anlegget formelt være overtatt av kommunen ved Vann- og avløpsetaten før det blir gitt ferdigattest for tiltaket og tiltak som er tilknyttet anlegget. Kopi av overtagelsesprotokoll som er utstedt av Vann- og avløpsetaten, skal vedlegges ved søknad om ferdigattest.»
  - Søker skriver: «Vilkår i rammeløyvet om overtakingsprotokoll er knytt opp til eit «dersom» - 'Dersom deler av VA- anlegget skal opparbeides/omlegges og overtas til offentlig drift og vedlikehold i hht pbl § 18-1 (…)'. Prosjektet er knytt til offentleg anlegg utført av Bergen kommune. Det er såleis ikkje anlegg som vert overteke av Bergen kommune.»
    Anlegget ble ikke overtatt av BV og det trenger ikke foreligge overtagelsesprotokoll.

- Sluttdokumentasjon fra Bergen vann er innsendt ved tidligere søknader om midlertidig brukstillatelse. Sendt inn ved MB søknad i 2015, datert 14. sep. 2015, deres ref. 201218210-16.
  - *Dokumentet som er sendt inn gjelder for Damsgårdsveien 33. Byggesøknaden gjelder for Damsgårdsveien 35 og 37. Men søker har bekreftet at dokumentasjonen fra BV er korrekt. Bygget har ikke skiftet adresse, Damsgårdsveien 33-37 har hovedinngang i Damsgårdsveien 33.*

Ansvar og tiltaksklasser

Ansvar og tiltaksklasser fremgår av gjennomføringsplan mottatt 12.07.24. Vi legger denne til grunn i vår behandling av søknaden.

Videre viser vi til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 for det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige prosjekterende, ansvarlige utførende og ansvarlige kontrollerende, og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Befaring
Det er gjennomført to tilsyn ifb. søknad om MB i 2016. Tilsynet gjennomført 18.07.16 avdekket ingen avvik. COW har utført kontroll av utførelse (KONT). Samtlige avvik avdekket her er lukket. På bakgrunn av dette anses det ikke hensiktsmessig å gjennomføre tilsyn ifb. søknad om FA.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen
Saksbehandler

Andreas Tveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Bob Eiendomsutvikling AS, Postboks 7280, 5020 BERGEN

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, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
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. Statsforvalteren 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 Johannes Bruns gate 12.
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.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/62/0/0
Utlistet 25. februar 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, båndleggінger 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

Pålitеligheten 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260716109	Grunneiendom	0	Ja	3 554,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.2011	200901451	99,9 %
15690000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 17 MFL., SOLHEIMSVIKEN NÆRINGSPARK	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.2000	199614670	< 0,1 % (3550,4 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60920000	990 - Annet kombinert formål	96,0 %
60920000	320 - Gang-/sykkelvei	3,9 %
15690000	320 - Gang-/sykkelvei	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60920000	661 - Bevaring av bygninger	46,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
60920002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	201202862	22.02.2012

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	4,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	0,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	86,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	13,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	95,5 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	4,5 %

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	47,3 %

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
15690003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 26, SOLHEIMSVIKEN SMÅBÅTHAVN	3	201124753
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	3	199938320

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/845	300070246-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	10.11.2023	202312734

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 25. februar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/62/0/0
Dato: 25.02.2025 Adresse: Damsgårdsveien 33 m.fl.

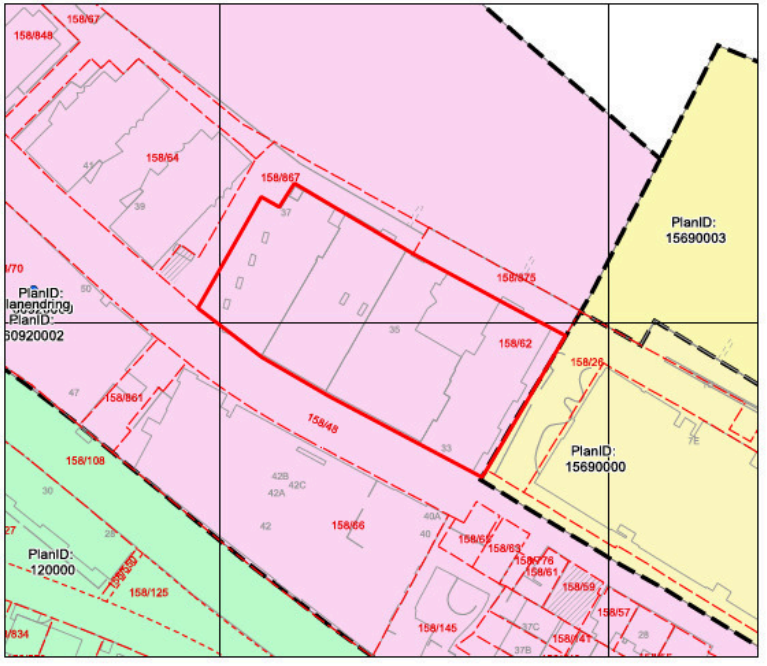
N

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:
15690000, 60920000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

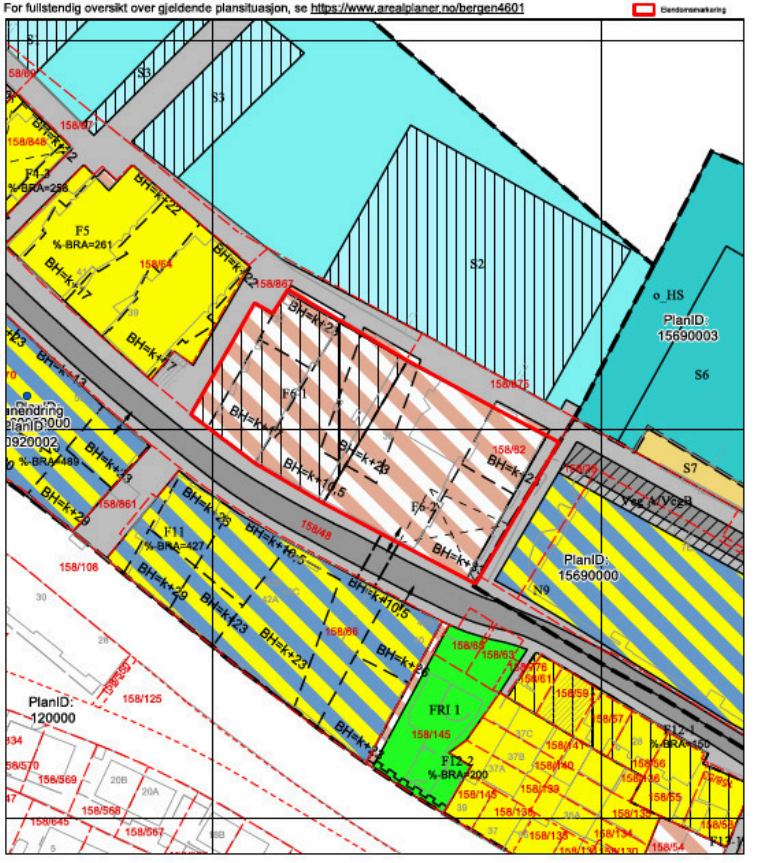
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/62/0/0
Dato: 25.02.2025 Adresse: Damsgårdsveien 33 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer

- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1252 - Bru

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

- 661 - Bevaring av bygninger

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Havneområde i sjø
- Anlegg for lek
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Bolig / Kontor
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

- 6220 - Havneområde i sjø
- 6230 - Småbåthavn

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

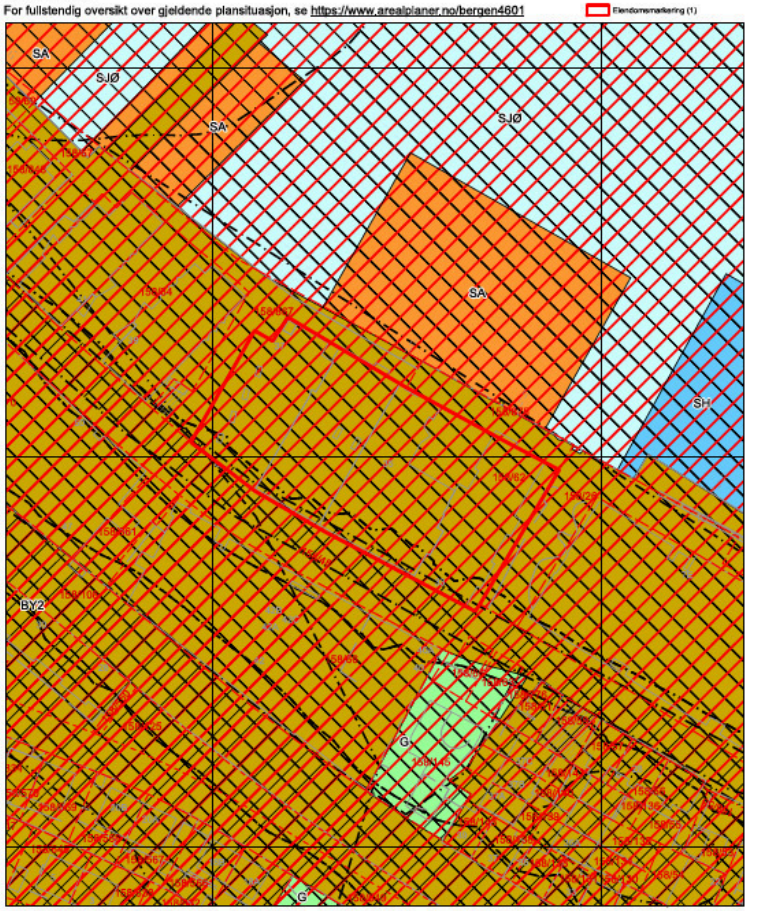
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/62/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 33 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

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

KPA2018 Arealformål

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

BERGEN KOMMUNE

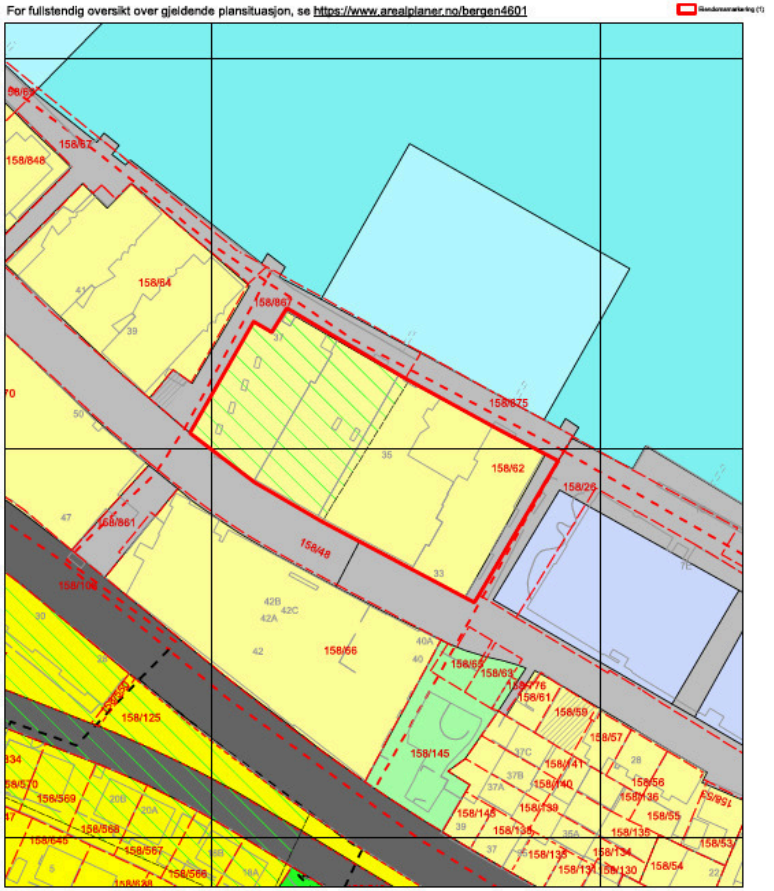
Kommunedelplan

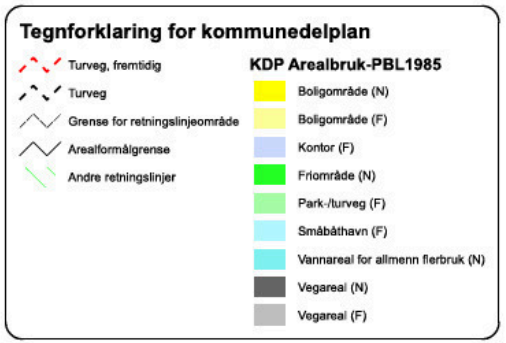
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 25.02.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/62/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 33 m.fl.

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Turveg, fremtidig
Turveg
Grense for retningslinjeområde
Arealformålgrense
Andre retningslinjer
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Boligområde (F)
Kontor (F)
Friområde (N)
Park-/turveg (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)

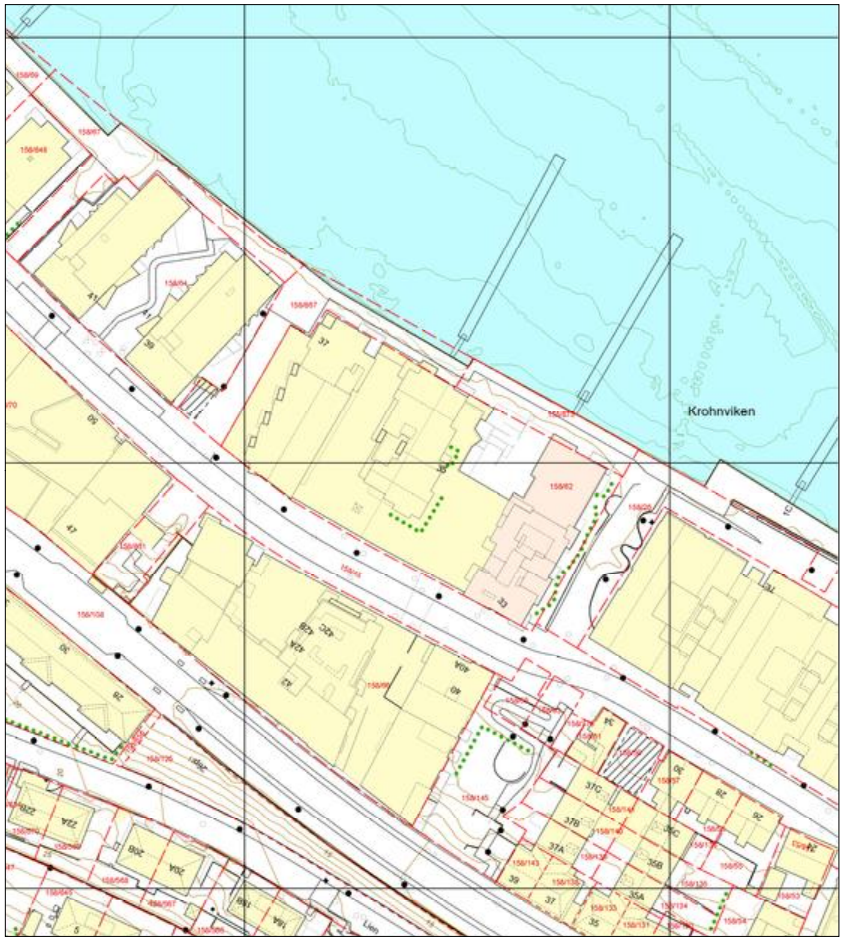
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 25.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/62/0/73
Adresse: Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

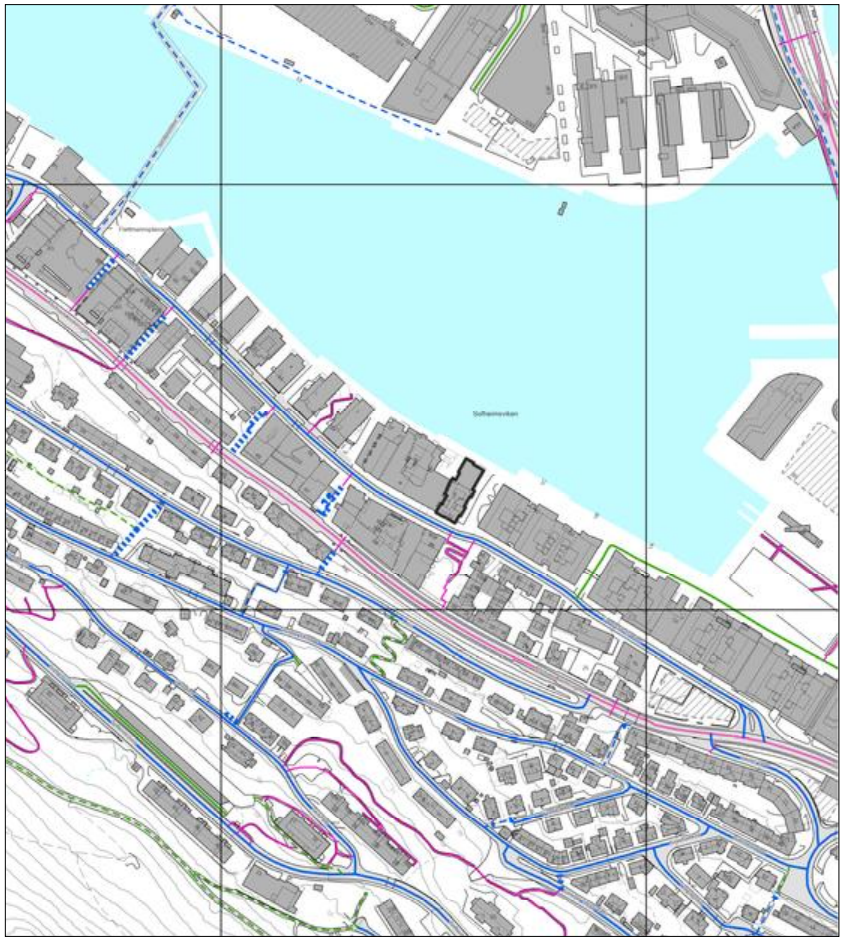
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/62/0/73
Adresse: Damsgårdsveien 33, 5058 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0082/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Damsgårdsveien 33 5058 BERGEN

Betegnelse: Gnr 158, bnr 62, snr 73 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no