

Damsgårdsveien 43



Velkommen til

Damsgårdsveien 43



Salgsoppgaven produsert 10. mars 2025

Bergen Sentrum

Flott 3-roms hjørneleilighet fra 2010 med koselig balkong, felles takterrasse og heis. Gangavstand til sentrum.

Prisantydning	4 550 000,-
Omkostninger	115 100,-
Totalpris	4 665 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 433,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2010
Megler	Ole Martin Lorentsen
Telefon	994 24 120
E-post	o.lorentsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Damsgårdsveien 43! En flott leilighet i moderne bygg fra 2010. Leilighetsbygget har en nydelig beliggenhet i sjøkanten i Damsgårdssundet, en bydel som har vært gjennom en fantastisk utvikling og et blitt et meget ettertraktet boligområde. Her har man nærhet til både sjø, fjell og bylivet.

Høydepunkter:

- Koselig overbygget balkong på 6,4 m²
- Felles takterrasse
- Nytt i 2010 med god standard
- Parkettgulv
- Heis

Området:

- Rema 1000 og Kiwi rett ved leiligheten
- Busstopp med linje til sentrum 30 meter unna
- Flere restauranter og kaféer i nærområdet
- Få minutters gange til Handelshøyskolen BI og kort vei til andre studiesteder
- Gangavstand til sentrumskjernen

Innhold:

- Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod
- Ekstern bod på 4,1 m²

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	6 kvm

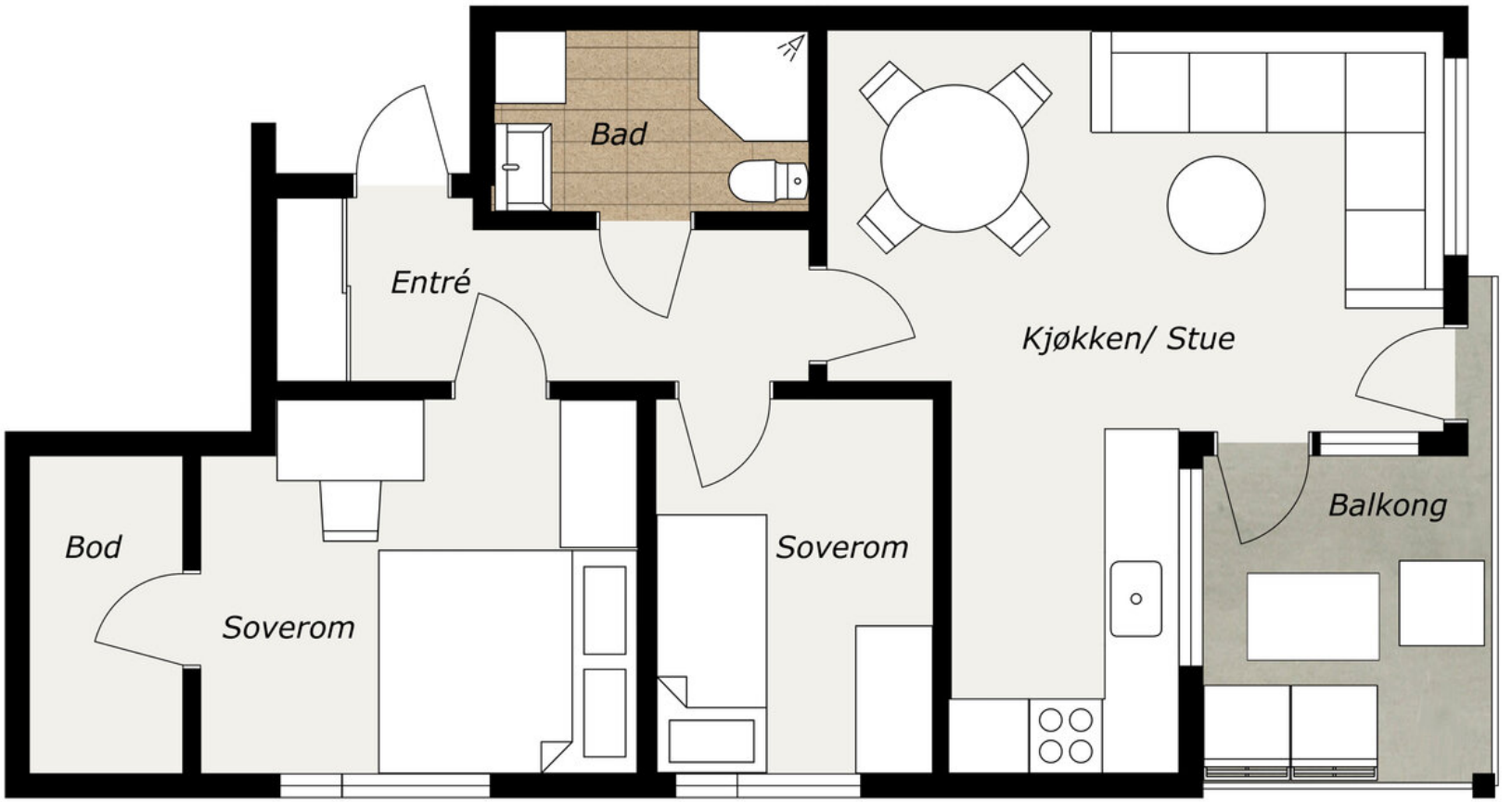
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 6 kvm. Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 6,4 m².

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på 4,1 m².
Total BRA: 4 kvm.

IMOTIV.NO

Damsgårdsveien 43



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




















ESTHÉTIQUE DE L'ART


INDESIT






COQUELICOTS LA NUIT






MERIDA
MAXXIS


MESHIFY S2
12




SECURITAS
Bevakyttet








REMA 1000
SALATBAR
Bare lave priser


KIWI
7-23

Informasjon

Damsgårdsveien 43

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0051/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Damsgårdsveien 43, 5058 BERGEN
Gnr 158, bnr 848, snr 12 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Kurt Alex Eckholdt
Ann-Carin Bergvik

Kjøpesum og omkostninger
4 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
113 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
115 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 665 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 677 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 6 kvm. Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 6,4 m^2.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på 4,1 m².
Total BRA: 4 kvm.

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.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 4 etasje og inneholder:
- Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
- I tillegg har leiligheten en ekstern bod på 4,1 m².

Parkering

Det medfølger ikke parkering. Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Solskjerming på balkong.
- Ekstra kontakt på balkong.
- Behandlet tregulv.
- Behandling av flater på gulv og vegg.
- Ordinært vedlikehold gjennomført.
- Ringetavle/porttelefon, digital, installert (Doorbell).
- Digital døråpner på hoveddør (Unloc) installert.
- Filteravtale, ventilasjonsanlegg.
- Nytt alarm/brannvarslingsanlegg installert (SFTY).
- Lamellgardiner, stue og soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
- Sameiet: Lekkasjer rundt vinduer i 5. etg. har vært utbedret i 2024. Lekkasjene har vært på begge sider av bygget, og i 2025 må vinduer skiftes i 4. og 5. etasje på andre siden, mot øst. Vår leilighet ligger mot vest og har ikke vært berørt.

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?
- Salgsoppgave fra våren 2018 v/Privatmegleren Vikebø & Jørgensen

Vet du om sameiet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Sameiet har sammen med advokat vurdert den juridiske stillingen rundt reklamasjon mot byggherre/leverandør i fb med tidligere nevnte lekkasjer. Styret har i samråd med advokat besluttet å ikke gå videre med en rettslig prosess, men selv ta kostnadene med utbedring av lekkasjene.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Felleskostnadene har 10% økning fra 01.01.2025 grunnet økte vedlikeholdskostnader.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- All dokumentasjon vedr informasjon om sameiet ligger tilgjengelig på sameier portal hos BOB: https://bob.portal.bbl.no/ Gjennomgang, vurdering og inngåelse

av nye driftsavtaler ble gjort i 2023. -Nytt alarm/brannvarslingsanlegg installert (SFTY) -Ringetavle/porttelefon, digital, installert (Doorbell) -Digital døråpner på hoveddør (Unloc) installert -Driftsavtale for kontroll av varslingsanlegg for sprinkler, teknisk rom/våtrom (Bravida) -Driftsavtale for ventilasjonsanlegg i boenhetene (Bravida og Fana Blikk) -Driftsavtale Bossug -Driftsavtale for fjernavlesning av varmtvannsforbruk (Lyse Energi) -Driftsavtale for heis (Otis) -Avtale for vektertjenester via Securitas -Kabel-Tv/Bredbånd (Telenor) -Fellesområder: Elektrisk anlegg (Sønnico/OneCO) -Renhold fellesarealer (Frisk Renhold)

For mer informasjon se selger egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Koe Konsulting AS

Byggemåte

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

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Overflater vegger og himling på bad grunnet det er brukt mdf foringer, de er ikke egnet for våtrom da de sveller opp, det er registrert at listverk og foring er oppsvulmet i nedre del av listverk. Overflater på vegg og tak fremstår ellers i ok stand i henhold til alder.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet alder.
- Sanitærutstyr og innredning på bad det ikke er påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Overflater og innredning stue/kjøkken grunnet det er registrert at enkelte fronter rundt oppvaskmaskin har svulmet opp.

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap, fryseboks, vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Bortleie skal meldes til styret.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via vannvarme og elektrisitet.

- Radiator ovn i stue.
- Vannbåren varme i gulv på bad.
- Elektriske varmekabler i entre.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 433,- pr. mnd.

Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, byggforsikring, bossug, ventilasjonsservice, alarmsentral, dugnad, driftskostnader og felles vedlikehold.

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

Kommunale avgifter

Kr 14 191,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

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

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 911 493,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 645 972,- 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 inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Piren Sameie, orgnr. 996594769

Om sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner, ingen næringsseksjoner.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2023 et negativt resultat på kr. 24 771,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 36 500,-. Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes i hovedsak utvendig vedlikehold av bygninger utført av Byggmester Sårheim AS. I tillegg til har vi fått installert varslingssystemer fra SFTY AS som i regnskapet er bokført som årets investeringer.

Det er ikke mottatt regnskap for 2024.

Sameiets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, såfremt dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Dyrehold skal uansett meldes styret, bortsett fra for dyr som kun oppholder seg innendørs.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003235272

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 621 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Tomten er for det meste bebygd.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/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.

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

Velkommen til Damsgårdsveien 43. En sentral og attraktiv beliggenhet for deg som ønsker kort vei til bykjernen, sjø og flotte turområdet. Damsgård et et boligområdet som har vært gjennom en fantastisk utvikling de siste årene, her er det tilrettelagt for en enkel hverdag med nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Området har et godt utvalg av restauranter, dagligvarebutikker og treningssentre. Det er også laget en nydelig promenade lags viken for en hyggelig spasertur. Det er kort vei til Bergen sentrum enten med buss eller gange.

Dagligvare og spisesteder

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 som ligger under 100 meter fra leiligheten, i tillegg til Kiwi som ligger 150 meter unna. Ønsker du å heller nyte et måltid ute er nærområdet velkjent for sitt spennende og unike utvalg av kaféliv, restauranter og uteserveringer. Eksempelvis finner du Sumo Solheimsviken rett borti gaten og Pizzabakeren Solheimsviken rett over gaten eller Godt Brød som også serverer italiens pizza og utvalg vin og øl rett ved bryggekanten.

Søndagsturen

For hyggelige søndagsturer kan en spasere langs promenaden innover i Solheimsviken, videre derifra ta gjerne turen rundt vakre Store Lungegårdsvannet. For ordentlig skogstur kan man gå opp til Løvstakken eventuelt gå Løvstien som strekker seg fra Melkeplassen og til Øvre Kråkenes. Enkel bussrute til Nipedalen der du kan kose deg i Kanadaskogen. Nærområdet kan også by på fotballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall og treningssentre.

Kollektivtransport

Det er god tilgang på offentlig transport i området. Nærmeste busstopp er vanligvis i Michael Krohns gate bare noen minutters gange fra leiligheten. Nå har bussen en alternativ rute gjennom Damsgårdsveien som gjør at nærmeste busstopp ligger rett borti gaten. Her går bussen ofte og tar deg kjapt inn til Bergen sentrum. Videre er det mange ulike bussruter som går fra Puddefjordsbroen også kan man gå til Bybanen ved Danmarksplass.

En kort prat med selger:

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Kommer til å savne selve leiligheten.
- Praktisk, lun, koselig og godt utnyttet.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Området på Damsgård og Møhlenpris.
- Bryggevandring på Damsgård og Solheimsviken
- Badeplass på Bl
- Godt Brød på Damsgård
- Sumo
- Løvstakken
- Nygårdsparken

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Beboerne i sameiet er sammensatt av forskjellige aldersgrupper.
- Ektepar, single og barnefamilier

Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
- Kort vei til nærbutikker og servicetilbud.
- Dagligvare: Rema 1000, Kiwi, Bunnpris
- Restauranter, kafeer og dagligvare rett utenfor døren
- Gangavstand til sentrum
- Treningsstudio i umiddelbar nærhet – Sats og Evo,
- Fotballbaner rett over Småpudden på Møhlenpris
- Joggeturer i området
- Badeplass på BI, kafeer og uteservering på Møhlenpris
- Offentlig kommunikasjon/bussforbindelser i umiddelbar nærhet
- Bybanestopp på Florida og Danmarksplass
- Urbant område
- Sumo, Godt Brød, Pizzabakeren
- Gangavstand til Handelshøyskolen BI og flere av byens populære studieinstitusjoner.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur langs 21 promenaden, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i nærområdet med blant annet Damsgårdsfjellet og Løvstakken kort vei fra ytterdøren.

Området rundt Damsgårdssundet er svært populært om sommeren og et perfekt sted for en dukkert, eller for å nyte det yrende livet. Rett over på andre siden av Småpudden finner man blant annet bystranden, flytende badstu, Bergenkaffebrenneri og Cornerteateret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig- og næringsblokk, datert 20.01.2022.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad/Bergenhus. Gnr 158 bnr 74 mfl., Damsgårdssundet sør ikrafttrådt 30.05.2011 regulert til boliger 96,3%, gang-/sykkelvei 3,5% og annet kombinert formål 0,2%.

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

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i følgende hensynssoner:
Gul støy: Vei støy - gul sone 95,9%
Rød støy: Vei støy - rød sone 1,1%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder og veiareal.

Planer i nærheten av eiendommen:
Planid: 65320000
Plannavn: Bergenhus/Årstad. Gnr 164 bnr 353 mfl., Marineholmen
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Saksnr: 202412949
Hovedintensjon for detaljreguleringen er å legge et rammeverk for utvikling av en vital bydel med vekt på en urban formålsblanding hvor forskning og næring er motor, og boligbebyggelse, kultur og service er supplement. Bebyggelsesstruktur for Marineholmen foreslås endret med bl.a. utvidet del næring og bolig, både i nye områder og som del av allerede kombinerte arealformål på deler av områdene. Det legges opp til økt utnyttelsesgrad og økt byggehøyde i det som planlegges. Planområdet ligger på motsatt side av Damsgårdssundet. Dette vil ikke ha noe direkte innvirkning på leiligheten, men vil kunne komme byggestøy i området.

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 sykkelbutikk til bevertning.

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.

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:

4601/158/848/12:
05.02.2025 - Dokumentnr: 138495 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.09.2010 - Dokumentnr: 737125 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/1158

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 har vært problemer med lekkasje på vinduer i øverste etasje i den motsatte enden av bygget på sjøsiden, hvor bygget har fem etasjer. Det har vært tidligere reklamasjoner og nylig utbedringer for egen kostnad. Det ble skiftet vinduer i fjor og det må også gjøres i år. Sameiet har hatt bistand fra både advokat og takstfirma, men har valgt å ikke gå til rettsak. I denne forbindelse vil det på årsmøtet 29.04.25 sees på hvordan kostnaden for dettes skal løses. Det vil enten bli tatt opp et mulig låneopptak som vil føre til en økning av husleien med 10-20% årlig noen år fremover. Alternativt vil det bes om en ekstraordinær innbetaling ila våren fra sameierne på ca. kr. 20.000,- per seksjon.

Beboerne blir fakturert månedlig direkte for sitt forbruk av BKK Varme.

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: 1,10% av salgssum
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Opprinnelig 16.900,-) kr. 6 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Max. 2) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 520,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 132 410,- 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 43

Damsgårdsveien 43

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 287 elever, 19 klasser	11 min 0.8 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 390 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 8 klasser	14 min 1.1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	28 min 2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	27 min 2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	14 min 1 km
St. Paul gymnas 270 elever	15 min 1.1 km

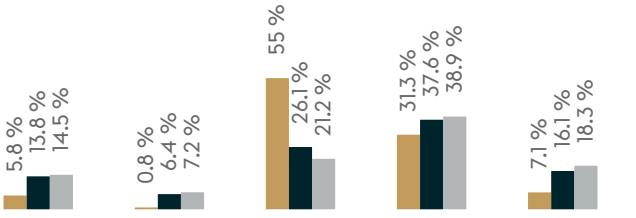
Offentlig transport

Michael Krohns gate Linje 13, 20, 85	2 min 0.1 km
Florida Linje 1	12 min 0.9 km
Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 1.8 km
Bergen Flesland	17 min

Barnehager

Damsgårdssundet barnehage (1-3... 7 barn	2 min 0.1 km
Solheimslien barnehage (0-5 år... 72 barn	9 min 0.6 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år... 49 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

Møhlenpris idrettsplass	9 min
Vitalitetssenteret, idrettshal...	9 min
EVO Damsgårdssundet	6 min
Feel24 Lien (høst 2024)	7 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 43, 5058 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 848, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 Rapportdato: 17.02.2025 Oppdragsnr.: 21675-1335 Referansenummer: DT1934

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 43, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 848
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 fasade har fasadeplater.

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

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms selveierleilighet.
Beliggende i 4. etasje.
Oppført i 2010.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.
Tilhørende egen plass for sykkel.

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

Soverom, 11 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

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

Soverom 2, 7,8 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad, 3,8 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights og varmekabler i gulv.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Dusjhjørne.
-Vegghengt toalett.
-Opplegg for vaskemaskin.

Stue/Kjøkken, 23,1 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkenet har slette fronter med laminat benkeplate og nedfelt vask.
Det er av integrerte hvitvarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.

Oppvarming
Oppvarming via vannvarme og elektrisitet.
-Radiator ovn i stue.
-Vannbåren varme i gulv på bad.
-Elektriske varmekabler i entre.

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

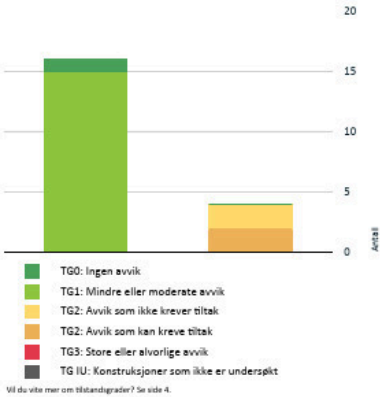
Lovlighet Gå til side

Leilighet
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

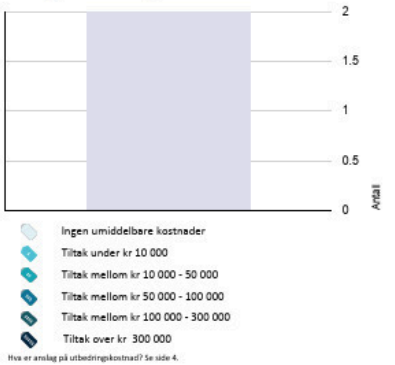
Sammendrag av boligens tilstand

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2010

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiums beslag.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 (B30/40db).

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass og utvendige aluminiums beslag.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 6,4 kvm.
Det er og en fransk balkong løsning ved vindu mot veien.

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.
Fliser og 1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 11 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

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

Damsgårdsveien 43, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 848
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Soverom 2, 7,8 kvm.
1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår i normal stand i henhold til alder.
Sår og hakk vil normalt forekomme på brukte boliger.

Våtrom og kjøkken er beskrevet under egne rubikker.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 3,8 kvm.

Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights og varmekabler i gulv.

Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant.
-Dusjhjørne.
-Vegghengt toalett.
-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.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og følgende er registert:

Overflater på vegg og tak fremstår i ok stand i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er brukt mdf foringer på badet, de er ikke egnet for våtrom da de sveller opp, det er registrert at listverk og foring er oppsvulmet i nedre del av listverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket, nye lister kan etableres av estetiske grunner.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 16-18 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 18 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Normal slitasje på overflater og fuger i henhold til alder.

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft er etablert i dør.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.
Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

Oppbygging av stålstendere og gips, ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Stue/Kjøkken, 23,1 kvm.

1-stavs parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkenet har slette fronter med laminat benkeplate og nedfelt vask.

Damsgårdsveien 43, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 848
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er av integrerte hvitvarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Oppvaskmaskin.
-Ventilator.

Det er vannstoppesystem på kjøkkenet.
Det er ikke komfyrvakt på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at enkelte fronter rundt oppvaskmaskin har svulmet opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket, fronter kan eventuelt skiftes av estetiske grunner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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

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 felles arealer.

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 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i bod.

Filter blir skiftet filter jevnlig, sameiet har filteravtale, eier må skifte det selv.

Det gjøres oppmerksom på at over halvparten av forventet brukstid er brukt på aggregat og plutselige avvik kan forekomme.

Det ble utført service på anlegget i 2021.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sameiet har ansvar for sentralvarme anlegget.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har oppvarming via vannbåren varme:
-Gulv på bad.
-Radiator ovn i stue.

Anlegget er sameiet sitt ansvar.

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.

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

Kurser:
40 ampere 2 stk (jordfeilbryter).
25 ampere 1 stk.
16 ampere 5 stk.
10 ampere 2 stk.

Eier informerer om at det har ikke vært utført noe elektrisk arbeid på leiligheten siden byggeår.

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.
   2010 Ny bolig installasjon.

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

   Samsvarserklæring er ikke fremvist, dokumentasjon foreligger ved ferdigattest.

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

Damsgårdsveien 43, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 848
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA
Norsk takst

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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 1 Branntekniske forhold

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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   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

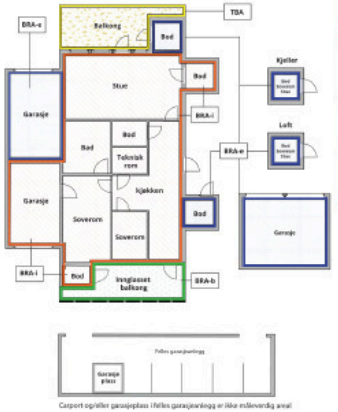
Hva er måleverdig areal?

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 brannceller 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 43, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 848
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)
4. Etasje	59			59	6
Fellesareal		4		4	
SUM	**59**	**4**			**6**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Stue/Kjøkken		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 3,7 kvm.
-Soverom, 11 kvm.
-Bod, 3,1 kvm.
-Soverom 2, 7,8 kvm.
-Bad, 3,8 kvm.
-Stue/Kjøkken, 23,1 kvm.

Balkong, 6,4 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 4,1 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	56	3

Damsgårdsveien 43, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 848
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	848	0	12	622 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Damsgårdsveien 43

Hjemmelshaver

Bergvik Ann-Carin, Eckholdt Kurt Alex

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

2018

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

Damsgårdsveien 43, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 848
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

Damsgårdsveien 43, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 848
4601 BERGEN

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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/DT1934

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

Bergvik, Ann-Carin	9578-5995-4-2458611	2025-02-09 16:07:23
Eckholdt, Kurt Alex	9578-5995-4-236467	2025-02-09 20:02:44

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
9. feb. 2025

Oppdragsnummer
19-0051/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Damsgårdsveien 43, 5058 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Kurt Alex Eckholdt, Ann-Carin Bergvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2018

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: SP 0003235272.
Forsikret i: IF Skadeforsikring

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?
Nei

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?
Nei

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: Sameiet: Lekkasjer rundt vinduer i 5. etg. har vært utbedret i 2024. Lekkasjene har vært på begge sider av bygget, og i 2025 må vinduer skiftes i 4. og 5. etasje på andre siden, mot øst. Vår leilighet ligger mot vest og har ikke vært berørt.

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?
Nei

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

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? Salgsoppgave fra våren 2018 v/Privatmegleren Vikebø & Jørgensen

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har sammen med advokat vurdert den juridiske stillingen rundt reklamasjon mot byggherre/leverandør i fb med tidligere nevnte lekkasjer. Styret har i samråd med advokat besluttet å ikke gå videre med en rettslig prosess, men selv ta kostnadene med utbedring av lekkasjene.

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?

Ja

Beskriv: Felleskostnadene har 10% økning fra 01.01.2025 grunnet økte vedlikeholdskostnader.

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?

Ja

Beskriv: All dokumentasjon vedr informasjon om sameiet ligger tilgjengelig på sameier portal hos BOB: https://bob.portal.bbl.no/ Gjennomgang, vurdering og inngåelse av nye driftsavtaler ble gjort i 2023. -Nytt alarm/brannvarslingsanlegg installert (SFTY) -Ringetavle/porttelefon, digital, installert (Doorbell) -Digital døråpner på hoveddør (Unloc) installert -Driftsavtale for kontroll av varslingsanlegg for sprinkler, teknisk rom/våtrom (Bravida) -Driftsavtale for ventilasjonsanlegg i boenhetene (Bravida og Fana Blikk) -Driftsavtale Bossug -Driftsavtale for fjernavlesning av varmtvannsforbruk (Lyse Energi) -Driftsavtale for heis (Otis) -Avtale for vektertjenester via Securitas -Kabel-Tv/Bredbånd (Telenor) -Fellesområder: Elektrisk anlegg (Sønnico /OneCO) -Renhold fellesarealer (Frisk Renhold)

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: 19-0051/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eckholdt, Kurt Alex	**2025-02-09**	**Bergvik, Ann-Carin**	**2025-02-09**

Identifikasjon

bankID Eckholdt, Kurt Alex

Identifikasjon

bankID Bergvik, Ann-Carin

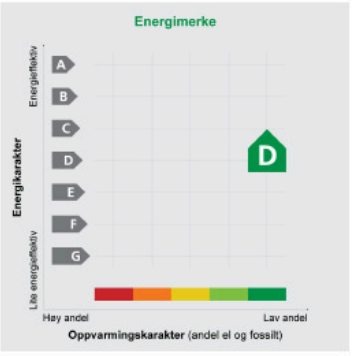
SIGNICAT

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Damsgårdsveien 43
Postnr	5058
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	848
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	300068205
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2018-879049
Dato	29.04.2018



Innmeldt av	Stig-Henning Våge

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.energimerking.no**

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Damsgårdsveien 43
Postnr/Sted: 5058 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 29.04.2018 23:56:43
Energimerkenummer: A2018-879049
Ansvarlig for energiattesten: Stig-Henning Våge
Energimerking er utført av: Stig-Henning Våge

Gnr: 158
Bnr: 848
Seksjonsnr: 12
Festenr:
Bygnnr: 300068205

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

Opplysninger fra

Piren Sameie

VEDTEKTER

for

PIREN SAMEIE

Endret på årsmøte 13.03.2018, 31.05.2022

§ 1
Navn

Sameiets navn er PIREN SAMEIE.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen, gnr. 158, bnr. 848 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 samt 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 hver eierseksjon omfatter boder og parkeringsplasser, iht. til seksjoneringsbegjæring.

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

§ 3
Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes 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.

Fellesarealet skal kunne disponeres av alle og alle sameierne har like stor rett til å bruke arealene. Det skal derimot vises hensyn og det må ikke oppstå ulemper for andre sameiere i tilknytning til bruken. For at dette skal være praktisk mulig og at det skal være likhet for alle, ønsker styret i sameiet at det i hvert tilfelle søkes om rett til å disponere/bruke fellesarealet for en periode, til en privat gjenstand eller lignende, slik at det kan gjøres en vurdering i hvert tilfelle opp mot fellesskapets beste.

Lagring/oppbevaring av elektriske sykler/el-sparkesykler eller andre transportmidler som er batteridrevet – tillates ikke oppbevart med batteri inne i byggets fellesarealer.

§ 5
Juridiske disposisjoner

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

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte 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.

Årsmøte innkalles skriftlig (eller e-post) 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 revidert regnskap.

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

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

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

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiemøte 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 sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 6.

§ 8
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets 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 sameiermøtet 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 et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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.

Sameiermøtet 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 sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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 sameiermøtet. 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 sameiermøtet 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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,

c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 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 innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a kontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller 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 a kontobeløpet for neste periode.

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 sameierforholdet, 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 2 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. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Husordensregler for beboere i Piren Sameie

§1 Ro og orden

§1-1 Det skal være alminnelig nattero og innebærer at det ikke skal spilles høy musikk eller ropes i leilighetene, og videre at det må vises hensyn ved opphold på altaner og fellesarealer, herunder må høylytt tale, musikk og lignende unngås.

§1-2 Dersom man skal ha selskap eller lignende som kan medføre støy utover det normale, anbefales det at man varsler naboer i trappeoppgang samt beboere i tilstøtende leiligheter ved oppslag. Det gjøres oppmerksom på at en ved slik varsling fremdeles har et ansvar for å vise hensyn overfor sine naboer og i størst mulig grad holde lydnivået dempet.

§1-3 Aktiviteter som kan medføre særlig støy, herunder bruk av verktøy, må kun utføres i tidsrommet kl 08-20 på ukedager og kl 10-18 på helgedager.

§1-4 Regelmessige aktiviteter som medfører støy, eksempelvis sang- og musikkundervisning, må søkes styret som vil innhente eventuell tillatelse hos beboere i tilstøtende leiligheter.

§1-5 For å forhindre skade på bygningene og sjenanse for beboere er ballspill og lignende aktiviteter ikke tillatt på utvendig fellesareal. Av hensyn til sjenanse for beboere tillates ikke lek i ganger, heiser etc.

§2 Grilling, takterrasse, altaner, fasadeendringer

§2-1 Grilling må utelukkende skje ved bruk av elektrisitet eller gass. Bruk av kull- og engangsgrill er forbudt både på fellesareal og på altaner. Det skal ved grilling vises varsomhet og man er ansvarlig for å forhindre at naboer sjeneres av røyk eller matlukt.

§2-2 Felles takterrasse skal ryddes opp etter bruk, dvs. sette møbler tilbake på plass, slå ned parasoller, slukke lys, kaste søppel, legge puter tilbake i putekasser og evt. rengjøre grill hvis denne har blitt brukt.

§2-3 Altanene skal fremstå ryddige. Det tillates ikke at klær eller håndklær henges over rekkverket. Likeledes skal tepper, puter el. ikke bankes fra altaner eller vinduer.

§3 Håndtering av avfall

§3-1 Husholdningsavfall kastes i søppelcontainere utenfor bygget. Det er ikke tillatt å plassere bossposer ved siden av søppelcontainere. Papp/kartong sorteres og kastes i egne søppelcontainere. Det er forbudt å kaste bleier, husholdningsavfall etc. i toalettet.

§3-2 Det er beboernes eget ansvar å levere større gjenstander, glass, bygningsavfall, farlig avfall og annet som skal kildesorteres til egnet avfallsplass eller alternativt å

oppbevare i privat bod.

§3-3 Da gangene også fungerer som rømningsveier er det av sikkerhetsmessige hensyn ikke tillatt å plassere noen former for private gjenstander på innvendig fellesareal dersom disse hindrer evt. rømning. Avfall må av samme grunn aldri oppbevares på fellesareal, selv ikke midlertidig.

§3-4 All kasting og hensetting av søppel på eiendommen er strengt forbudt. Dette inkluderer blant annet kasting av sigarettsneiper fra altaner, på gårdstunet og i blomsterbed, samt kasting av reklame i gangene. De beboere som ikke ønsker å motta reklame må selv merke postkassen slik at de ikke mottar dette.

§4 Dyrehold

§4-1 Dyrehold er tillatt, såfremt dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Dyrehold skal uansett meldes styret, bortsett fra for dyr som kun oppholder seg innendørs.

§5 Andre forhold

§5-1 Skader på eiendommen skal snarest meldes styret.

§5-2 Sameier skal påse at inngangsdører og dører til boder etc. skal holdes låst, for å hindre at uvedkommende får adgang.

§5-3 Ved bruksoverlatelse er andelseier ansvarlig for at beboer gjør seg kjent med ordensreglene og overholder disse. Beboere er ansvarlige for at deres gjester også overholder reglene.

§5-4 Eventuelle klager på brudd på ordensregler leveres skriftlig i underskrevet stand til styret.

§5-5 Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes.

§5-6 Husordensreglene er en del av det rettslige grunnlaget i forholdet mellom sameierne/sameiet. Brudd på husordensreglene kan medføre advarsel om salgspålegg etter eierseksjonsloven § 26. Vesentlig brudd på husordensreglene kan medføre pålegg om salg av seksjonen etter samme bestemmelse i eierseksjonsloven. Vesentlig brudd på husordensreglene kan også medføre direkte krav om fravikelse av leiligheten etter eierseksjonsl § 27.

Husordensregler vedtatt i styremøte 12. september 2012.

Styret,
Piren Sameie

Innkalling til ordinært årsmøte for Piren Sameie
MANDAG 10. JUNI kl 18 i møtelokale til Søtt og Salt, Lanternen.

Årsmøte Piren Sameie

Den oppsatte sakslisten er som følger:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkalling
    b. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent / protokollfører
    e. Valg av protokollunderskriver
    f. Valg av tellekorps (kun hvis nødvendig)
    g. Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret – til orientering
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023
4. Godtgjørelse/honorar til styret
5. Valg av styremedlemmer
6. Informasjon om lekkasjer
7. Innkomne saker

Vedlagt følger styrets årsberetning og regnskap for 2023.

Velkommen!

Styret i Piren Sameie

Atle Engelsen **Audun Lokøy** **Inge-Brigt Eide**
styreleder

---

4. Godtgjørelse til styret

Styret har foreslått kr 30.000 som godtgjørelse til fordeling i styret

5. Valg av styremedlemmer.

Atle Engelsen og Inge-Brigt Eide er valgt for 2 år i perioden 2022-2024. De står derfor på valg i år. De tar begge gjenvalg for 2 nye år, hvis ikke årsmøtet har andre forslag.

Audun Lokøy ble valgt for to år i fjor; 2023-2025, og er derfor ikke på valg.

6. Informasjon og status om lekkasjer i byggets øverste etasjer.

7. Det er ingen innkomne forslag.

Rapport 2023 FOR 0803 PIREN SAMEIE

1. Sameiets virksomhet

Sameiets navn er Piren Sameie, og eier Damsgårdsveien 43.
Sameiet består av 16 boligseksjoner, ingen næringsseksjoner og holder til i Bergen kommune. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av eiendommen.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Atle Engelsen
Styremedlemmer: Audun Lokøy, Inge-Brigt Eide

2.2 Møtevirksomhet

Styret har god kontakt med forretningsfører i BOB BBL og prosjektansvarlige for Damsgårds-sundet. I tillegg til jevnlige styremøter, har styremedlemmer deltatt på ulike informasjonsmøter i regi av BOB BBL.

Andre utvalg:
Piren Sameie er medlem av og betaler kontingent til Damsgårdssundet Velforening som ble startet på slutten av 2017. Velforeningen har en aktiv facebook-gruppe, som det anbefales sameierne/leieboerne å være medlem av. Det samme gjelder Piren Sameie sin facebook-gruppe.

En hyggelig gest fra REMA 1000 er «knapp» på panteautomaten, som allerede har gitt midler til Velforeningen.

2.3 Saker som har vært behandlet

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023.

Saker som har vært diskutert og behandlet er budsjett og regnskap, dugnadsarbeider, feil på og utbedring av ringetablå/port-telefoner, fuktighetskontroll i bygg, kontroll utluft ventilasjon, fuktighetsmåling ifm vannlekkasjer i bygg.

Gjennomgang, vurdering og inngåelse av nye driftsavtaler
All dokumentasjon vedr dette samt øvrig informasjon om sameiet ligger lett tilgjengelig på vår sameier portal hos BOB: https://bob.portal.bbl.no/
Vi anbefaler beboerne om å logge seg inn her; for evt å søke opp informasjon etc.

Nytt alarm/brannvarlsingsanlegg
Styret besluttet høsten 2023 å installere SFTY sitt brann- og vannlekkasje-varslingsanlegg. Sfty leverer en brukervennlig og kostnadseffektiv kollektiv sikkerhetsløsning for boligbygg, som gir beboere og driftsansvarlige et system for økt trygghet. Systemet er enkelt å installere, enkelt i bruk og gir full oversikt over sikkerheten i boenheter og fellesområder

som oppganger, boder, kjellere og loft. Sikkerhetsløsningen vår inneholder i tillegg til brann- og vannlekkasje varsling, sensorer for bevegelse/innbrudd samt måling av temperatur og luftfuktighet. I tillegg kan du opprette ditt eget «trygghetsnettverk» hvor du kan invitere inn familie, venner og naboer som kan komme deg til unnsetning om du trenger hjelp

Ringetavle/porttelefon
Styret besluttet høsten 2023 å installere ila et digitalt system for porttelefon kalt Doorbell. Dette fungerer ved at besøkende skanner qr koden på inngangsdøren, og ringer opp den de skal besøke. Den besøkende får varsel på sin mobiltelefon, og kan snakke med og slippe inn den besøkende; fungerer også remote.
Dette ble installert fordi det var en del sameiere som hadde problemer med port-telefonen, og det viste seg vanskelig og ikke minst dyrt å reparere dette. Samt at et nytt anlegget ble vurdert som altfor dyrt. Der port telefon fungerer greit kan den fortsatt brukes, men vil altså ikke bli reparert.

Døråpnere
Styret besluttet høsten 2023 å installere et digitalt nøkkelsystem kalt Unloc på hoveddøren til sameiet. En del sameier valgte også å installere dette på egen inngangsdør.
Dette betyr at døren(e) kan åpnes vha en app på mobiltelefonen. Vanlig nøkkel kan fortsatt brukes.
Døren fra sykkelrom har ikke automatisk døråpner, men vil lukkes automatisk.
NB! Det er mulig å sette døren i åpen stilling ved å åpne den helt; men da må man passe på å gi døren et puff slik at den lukker seg selv igjen.

Driftsavtale for kontroll av varslingsanlegg for sprinkler, teknisk rom/våtrom
Driftsarbeid for varmtvannsanlegg og sprinklerutføres av Bravida.
Teknisk rom fungerer nå som det skal, stabilt og godt.

Driftsavtale for ventilasjonsanlegg i boenhetene
Som de fleste har lest av FDV dokumentasjonen som følger med hver leilighet, skal det skiftes filtre til ventilasjonsanlegg i boenhetene 1-2 ganger i året.
I 2020 gjennomførte ekstern leverandør en service av anleggene. På basis av tilstandsrapport fikk en del av sameierne pålegg om utbedring.

Selv om ventilasjonsanleggene er det enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde besluttet styret å iverksette et renhold av samtlige anlegg ila 2021, og ta dette som vedlikeholds-kostnad uten å belaste sameierne ekstra.

Dette fordi ventilasjonsanleggene er en vesentlig faktor for byggets inneklima, samt at anleggene er 10 år gamle og ikke har - etter det styret vet, vært rengjort tidligere. I samme periode har det vært stor byggeaktivitet i området, med mye støv og skitt.

Ifm renholdsarbeidet ble det oppdaget at mange sameiere ikke skiftet filter regulært og hyppig nok. Styret besluttet derfor å inngå avtale fra 2022 om felles innkjøp av filter som blir utlevert til sameierne to ganger årlig. Dette blir dekket gjennom felleskostnadene – se konto 3828.

Sameiet har fått tilbud om serviceavtale for ventilasjonsanlegget fra både Bravida og Fana blikk. Disse kan kontaktes dersom den enkelte sameier har behov for å gjennomføre service.

Driftsavtale Bossug
Avtale med Bossug ble undertegnet i 2017.
Det er ila 2021 kommet nye nedkast for papp og plast bortenfor Sameiet 1912; ved krysset Damsgårdsveien/Lotheveien.

Driftsavtale for fjernavlesning av varmtvannsforbruk
Ble iverksatt etter vedtak på årsmøtet i 2016. Her blir beboerne fakturert månedlig direkte for sitt forbruk av BKK Varme, inklusiv en årlig avlesningskostnad på til sammen 20 000 kr som blir fordelt på alle 16 sameiere.
I skrivende stund har vi fått informasjon om at energimåling fra Eviny er solgt til Lyse Energiservice AS, som vil fortsette avlesning som før.

Driftsavtale for heis
Driftsavtale med Ing. Stein Knutsen har bestått siden bygget var nytt i 2010. Firmaet er nå en del av Otis gruppen, og har skiftet navn til Otis AS. I 2021 skiftet vi heiswire og i 2022 skiftet vi hydraulikkslangen som var lekk.

Avtale for vektertjenester via Securitas
Avtalen innebærer skallsikring av vårt og andre bygg i gaten. Det betyr at vekterne går en runde hvert døgn rundt bygget og sjekker at dørene er lukke tog låst. Avtalen inkluderer nøkkeltjeneste fra Securitas; dvs at de kan låse deg inn i bygget dersom du har glemt nøkkel. De kan også tilkalles ved heisstans. Tlf nr står i heisen.

Telenor Kabel-Tv/Bredbånd.
Vi fikk våren 2022 - mens vi ventet på at Telenor skulle lansere Frihet; et tilbud om og takket ja til en såkalt vente avtale kalt Komplett 350.

Det betydde at vi fikk en bredbåndshastighet på 350 mb/s; pluss en T-We basis tv pakke, med 120 poeng til valgfrie programmer i tillegg.

Denne fikk vi til samme pris som Frihet, dvs 369 kr pr mnd pr leilighet. Før dette betalte vi kr rundt 400-450 kr pr mnd pr leilighet for det abb vi hadde i flere år frem til 2022.

Høsten 2023 fikk vi tilbud om å fortsette med abb kalt Frihet, eller inngå ett av to andre abb; kalt Komplett 100 eller Komplett 500.

Styret ba derfor sameierne si sin mening om og velge hvilket av de 3 alternativene nedenfor man ønsket.

1. **Frihet: Abb koster 369 pr mnd pr leilighet,** og gir mulighet for å velge bredbåndsalternativer fra 50-1000 mb/s. **NB!: Det er kun alternativet 50 mb/s som også gir mulighet for å velge inn Tv basispakken (fra T-We); uten å få noen ekstra poeng til å velge inn andre programmer utover basispakken.**
2. **Komplett 100: Abb koster 430 pr mnd pr leilighet**; dette gir en bredbåndshastighet på 100 mb/s, og basis T-We tv pakken, pluss 120 poeng til valgfritt Tv innhold i tillegg

3. **Komplett 500: Abb koster 550 kr pr mnd pr leilighet**; dette gir en bredbåndshastighet på 500 mb/s, og basis T-We tv pakken, pluss 120 poeng til valgfritt Tv innhold i tillegg

Det var flertall for å fortsette med Frihet, fordi dette var det rimeligste, selv om Frihet er et dårligere tilbud enn Komplett 350 som vi hadde før.

Sønnico/OneCO - Elektrisk anlegg
Sameiet har ansvar for fellesområdene. Ila av de siste årene har vi skiftet ut vegglampene til digital belysning etter hvert som de har blitt defekte. Vi opplevde i 2021 at vi også må begynne å gjøre dette for taklampene.

Vi gjør oppmerksom på at reparatøren av elektriske anlegg (Sønnico eller One Co som de nå heter) som vi har inngått avtale med kan brukes av beboere også. Den enkelte bekoster selvsagt utgifter til sin egen leilighet.

Renhold fellesarealer
Sameiet har avtale med Frisk Renhold. Avtalen ble reforhandlet i 2020 og vi oppnådde en gunstigere pris, samt inkluderte matteleie. Avtalen innebærer at fellesarealene vaskes to ganger pr mnd, vanligvis fredag, og at mattene skiftes månedlig.
De siste vintrene har krevd ukentlig vask i januar og februar.

2.4 Saker under arbeid og planlegging
Styret arbeider for tiden mye med å utbedre lekkasjene som har vært mellom 4. og 5. etasje på begge sider av bygget. Nærmere orientering vil bli gitt på årsmøtet.

3. Sameiets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Vi trenger ikke revisor fom 2018.

3.2 Sameiets eiendomsmasse og forsikring
I 2020 skiftet BOB forsikringsselskap fra Tryg til If, og styret valgte å gjøre det samme for Piren Sameie. Hovedsakelig fordi vi da fortsatt kan la forsikringssaker bli håndtert via BOB.

Prisen fra IF og Tryg er noenlunde identiske; også mht egenandel. If avtalen inkluderer også samarbeid med Anticimex; dvs at hvis sameiet trenger bistand ifm skadedyrplage, vil vi kunne få hjelp fra dem.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring polise nr SP 0003235272.
Egenandel på forsikringen er 10.000.- på skader som skal dekkes på forsikring.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre; dette må sameier selv forsikre.

Når/hvis forsikring skal benyttes må sameier/beboer kontakte styret som melder skader på vedlagte link: https://www.bob.no/eiendomstjenester/eiendomsforvaltning/forsikring-og-skade/

Når skaden er meldt rekvirerer BOB befaring og evt førstehjelp. BOB og IF har avtale med saneringsselskapet Recover for førstehjelp, sanering og gjenoppbygging. Ved behov for akutt hjelp har Recover døgnbemannet nødtelefon: 950 29 350 eller 815 55 299

Vær oppmerksom på at stoppventil for sprinkleranlegg finnes i teknisk rom. Dersom man skulle være uheldig å utløse anlegget uforvarende kan dette være greit å kjenne til.
Alle sameiere har nå fått utdelt stopper verktøy dersom en sprinkler utløser seg ved et uhell.

3.3 Økonomi

3.3.1 Kommentarer til års/resultatregnskapet for 2023.
Regnskapet er pr 31. desember 2023 gjort opp med et **negativt resultat på kr 24 771 etter finansposter (før finansposter negativt resultat på 46 928),** mot et budsjettert **positivt resultat på kr 36 500.**

- Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes i hovedsak utvendig vedlikehold av bygninger utført av Byggmester Sårheim AS (ref. note 9). I tillegg til har vi fått installert varslingssystemer fra SFTY AS som i regnskapet er bokført som årets investeringer (ref. note 10)
- Renteinntekter bank gjelder renter på vår driftskonto, pr i dag får vi en rente på 4,25 % på disse midlene
- Utover dette er det kun mindre avvik.

3.3.2 Årets endring i de disponible midlene ble negativ

Endring i disponible midler har i perioden vært **negativ med kr 135 423**.

Laget har pr 31. desember **disponible midler på kr 550 009**.
Egenkapitalen til laget er **positiv med kr 660 661**.
Forskjellen skyldes årets investeringer som er aktivert (gjelder SFTY), se note 10.

3.3.3 Budsjett 2024

Det budsjetteres med et **underskudd på kr 111 900**.
Hovedforklaringen er investeringen i SFTY varslingsanlegg som nå er aktivert (se note 10), noe vi ikke var klar over at vi kunne få til når budsjettet ble utarbeidet.

Det er nå mer enn 12 år siden Piren Sameie i Damsgårdsveien 43 ble ferdigstilt.
Derfor begynner det nå å påløpe en del vedlikeholdsutgifter, som ikke dekkes av garanti etc.

I skrivende stund er vi særlig opptatt av å utbedre lekkasjene som gjentar seg I byggets øverste etasjer; her kan det påløpe større utgifter for sameiet dersom det viser seg at vi ikke kan få dekket dette inn gjennom garantier, regress etc. Styret har engasjert advokat i dette arbeidet.

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid
Sameiet har hatt relativt god dugnadsoppslutning og vi har gode erfaringer med å bruke egne krefter i vedlikehold av uteområdet. Det ble gjennomført både felles og individuell

vår- og høst-dugnad i 2022: Innvendig rengjøring, rengjøring av takterrasse med tilhørende møbler og grill, luking av bed, spyling av vegg og fortau.

Klipping av gress foregår på dugnad, og interesserte beboere kan gjerne melde seg til å utføre arbeider for sameie utenom felles-dugnadene.

Sameiets høytrykkspyler, som bortsett fra å brukes ved dugnad, står til disposisjon til beboere ved f.eks. vindu/terrassevask mm. Det samme gjelder sameiets sekketralle. Begge deler står på låst teknisk rom.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp
Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning om fortsatt drift
Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte.

8. Likestilling
Sameiet har ingen ansatte.

Styresammensetning: Styret består av 3 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

9. Forurensning av det ytre miljø
Sameiet kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning.

Underskrifter:

Piren Sameie
Styret
Mai, 2024

Atle Engelsen — Styreleder
Audun Lokøy
Inge-Brigt Eide

Piren Sameie
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Piren Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	447 000	442 152	447 000	473 600
Andre inntekter	3	19 527	19 464	19 000	19 000
Sum inntekter		**466 527**	**461 616**	**466 000**	**492 600**
Driftskostnader					
Dugnad	4	11 300	12 900	10 000	10 000
Styrehonorar	4, 5	30 000	25 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4	4 949	4 202	5 000	5 000
Avskrivninger	6	1 875	0	0	0
Felles strøm og varme		19 841	28 635	35 000	20 000
Andre driftskostnader	7	176 845	155 287	144 500	168 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	17 903	6 535	30 000	161 000
Vedlikehold	9	165 562	98 947	91 000	121 000
Forretningsførsel		37 371	33 312	36 000	37 000
Kontingent		2 400	1 920	2 000	3 000
Forsikring		45 408	39 146	46 000	49 000
Sum driftskostnader		**513 455**	**405 883**	**429 500**	**604 500**
Driftsresultat		**-46 928**	**55 733**	**36 500**	**-111 900**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		22 153	6 448	0	0
Andre renteinntekter		8	17	0	0
Sum finansinntekter		**22 160**	**6 465**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		3	59	0	0
Sum finanskostnader		**3**	**59**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**22 157**	**6 406**	**0**	**0**
Resultat		**-24 771**	**62 139**	**36 500**	**-111 900**
Til/fra annen EK		-24 771	62 139	0	0
Sum disponeringer		-24 771	62 139	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Piren Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	110 652	0
Sum varige driftsmidler		**110 652**	**0**
Sum anleggsmidler		**110 652**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		69 166	67 160
Andre fordringer		2 776	0
Sum fordringer		**71 942**	**67 160**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		679 306	718 420
Skattetrekk		1 683	12 507
Sum bankinnsk. og kontanter		**680 989**	**730 927**
Sum omløpsmidler		**752 931**	**798 087**
SUM EIENDELER		**863 583**	**798 087**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Piren Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		660 661	685 432
Sum opptjent egenkapital		**660 661**	**685 432**
SUM EGENKAPITAL		**660 661**	**685 432**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		2 776	5 039
Leverandørgjeld		48 436	49 007
Skyldige off. myndigheter		6 632	21 644
Påløpt lønn, honorar, ferlepenger		30 000	30 000
Annen kortsiktig gjeld		115 078	6 966
Sum kortsiktig gjeld		**202 922**	**112 655**
SUM GJELD		**202 922**	**112 655**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**863 583**	**798 087**

Bergen,
Styret for Piren Sameie

Atle Engelsen	Inge Brigt Eide	Audun Lokøy
Styrets leder	Styremedlem	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	337 752	324 648	338 000	338 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	19 200	19 200	19 000	9 600
3816	Kabel-TV	70 848	79 104	71 000	71 000
3828	Ventilasjonsservice-Filterskift	19 200	19 200	19 000	19 000
3829	Alarm brann/vann	0	0	0	36 000
Sum felleskostnader		**447 000**	**442 152**	**447 000**	**473 600**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Bossug	19 200	19 200	19 000	19 000
3885	Andre inntekter	327	264	0	0
Sum andre inntekter		**19 527**	**19 464**	**19 000**	**19 000**

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	30 000	30 000	30 000	30 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	-5 000	0	0
Sum styrehonorar		**30 000**	**25 000**	**30 000**	**30 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Sfty Varslingssystem
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	112 527
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	112 527
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 875
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 875
Bokført verdi pr.31.12	110 652
Anskaffelsesår	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	3 141	1 633	5 000	5 000
5902	Gaver til styremedlemmer	102	0	0	0
6300	Møtekostnader	2 045	2 500	2 500	2 500
6325	Renovasjon	18 490	21 533	19 000	15 000
6360	Renhold og matteleie	18 272	15 833	17 000	18 000
6372	Heis	27 209	13 308	15 000	20 000
6374	Ventilasjon	15 666	14 210	0	18 000
6375	TV/Bredbånd	70 854	69 893	71 000	71 000
6377	Vakthold	17 066	14 359	15 000	18 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	403	0	0
6630	Egenandel ved skade	3 000	0	0	0
6860	Kursutgifter	1 000	0	0	1 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	0	1 018	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	598	0	0
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**176 845**	**155 287**	**144 500**	**168 500**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503	Annet driftsmateriell	874	354	0	1 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	10 582	0	20 000	0
6510	Verktøy og redskap	0	731	0	0
6540	Inventar	3 467	0	0	106 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	5 450	10 000	0
6553	Abonnement og lisenser	2 980	0	0	54 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**17 903**	**6 535**	**30 000**	**161 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	111 086	16 250	30 000	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	36 841	0	20 000	30 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	2 559	3 423	5 000	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	3 310	3 519	5 000	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	3 149	15 000	5 000
6606	Vedlikehold heis	0	69 506	0	26 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	1 200	0	16 000	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	10 566	3 099	0	0
Sum vedlikehold		**165 562**	**98 947**	**91 000**	**121 000**

Note 10 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	**685 432**	**623 293**
Periodens resultat	-24 771	62 139
Årets avskrivninger	1 875	0
Årets investeringer	-112 528	0
Endring i disponible midler	**-135 423**	**62 139**
Disponible midler 31.12.	**550 009**	**685 432**

803 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Eide, Inge Brigt	**2024-05-22**	**Lokøy, Audun**	**2024-05-22**

Identification

bankID Eide, Inge Brigt

Identification

bankID Lokøy, Audun

Name	Date
Engelsen, Atle	**2024-05-22**

Identification

bankID Engelsen, Atle

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIE PIREN 1

Sted: LANTERNEN
Dato: 10.06.24

Møtet ble åpnet av: ATLE ENGELSEN
Til stede fra styret: AUDUN LOKØY
INGEBRIGT EIDE

Til stede fra BOB:

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: GODKJENT

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 6
+ Antall fullmakter: 0
= Antall stemmeberettigede: 6

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: ATLE ENGELSEN
Vedtak: GODKJENT

d) 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: INGE-BRIGT EIDE
Vedtak: GODKJENT

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én sameier som skal underskrive protokollen sammen med møteleder, jf. eiersl. § 53. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): MARIO
Vedtak: GODKJENT

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:
Vedtak:

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: GODKJENT

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: GODKJENT

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 23

Vedtak: GODKJENT

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 30.000,-

Vedtak: Kr 30.000,-

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(*Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte*)

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. eierseksjonsloven § 55.****)*

Forslag til kandidater:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
STYRELEDER	ATLE ENGELSEN	2024-2026
STYREMEDLEM	INGE-BRIGT EIDE	— " —
~~AVDØD~~ STYREMEDLEM	AVDØD LØKØY	2023-2025

7. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra sameiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Opplysninger fra

Bergen Kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10, Dir. tlf.: 408 13 025
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Holon Arkitektur AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Knut Wiborg	Gerd Soldal	200902558/40	200122

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr. 158 Bnr. 848
Adresse	:	Damsgårdsveien 43, felt 4-3, bygg A
Tiltakshaver	:	Bob Bbl
Tiltaket	:	Nybygg bolig- og næringsblokk

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 02.09.2011 og tilleggsdokumentasjon mottatt 30.04.2020 og den 15.09.2020 for følgende tiltak:

- Rive eksisterende bygning
- Nytt bolig- og næringsbygg med tilhørende utomhusanlegg

Tiltakene ble godkjent den 17.06.2009.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for byggesakssjefen

Gerd Soldal - Saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/848/0/0
Utlistet 05. 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Pålideligheten 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
260743827	Grunneiendom	0	Ja	621,9 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	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60920000	110 - Boliger	96,3 %
60920000	320 - Gang-/sykkelvei	3,5 %
60920000	990 - Annet kombinert formål	0,2 %

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 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	45,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	95,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,1 %

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	96,3 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	3,7 %

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
65320000	35	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 353 MFL., MARINEHOLMEN	3	202220498
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
158/147	139213408-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	19.09.2024	202412949
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 05. 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 arealdel 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

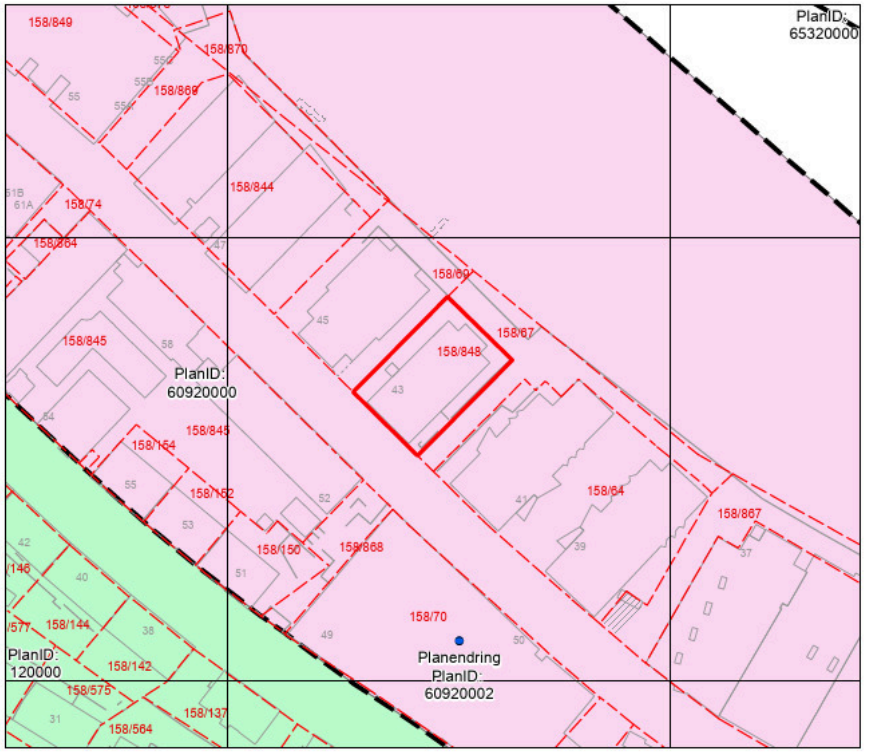
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/848/0/0
Dato: 05.02.2025 Adresse: Damsgårdsveien 43

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:
60920000

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

Eiendomsmarkering

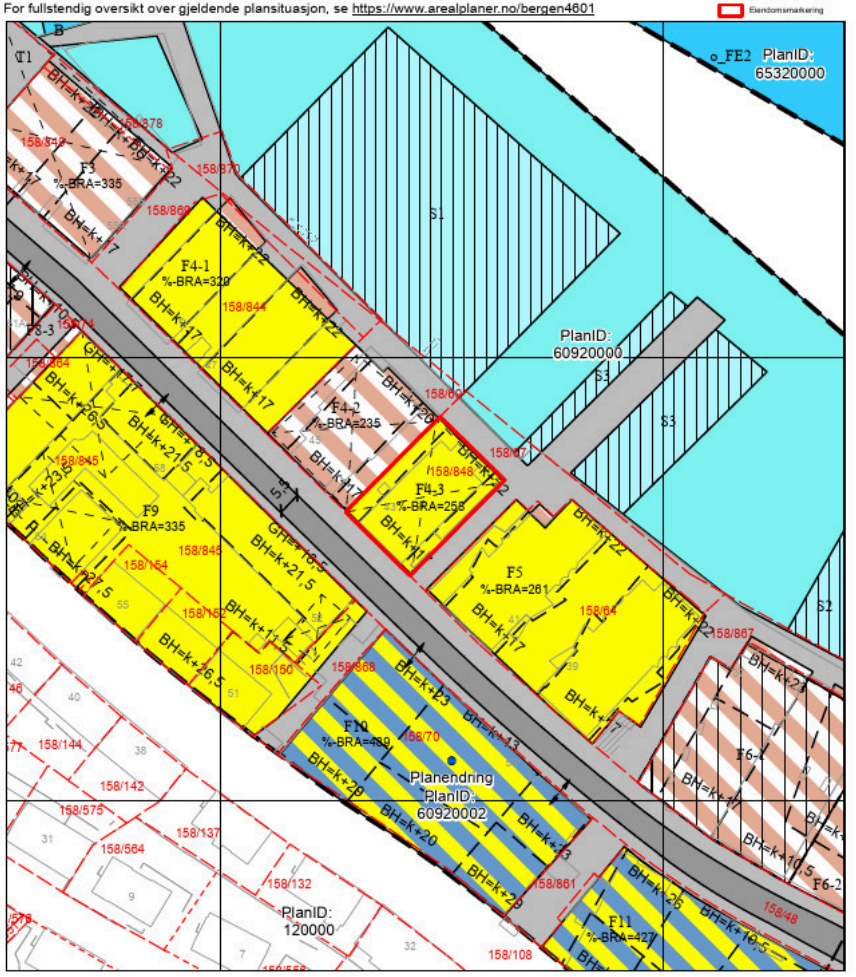


BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/848/0/0
Dato: 05.02.2025 Adresse: Damsgårdsveien 43

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Punktmarkeringer
- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1252 - Bru
- 1259 - Måle- og avstandslinje

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
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gatetun
- Torg
- Havneområde i sjø
- Badeområde
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Bolig / Kontor
- Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)
- 6100 - Ferdsel

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

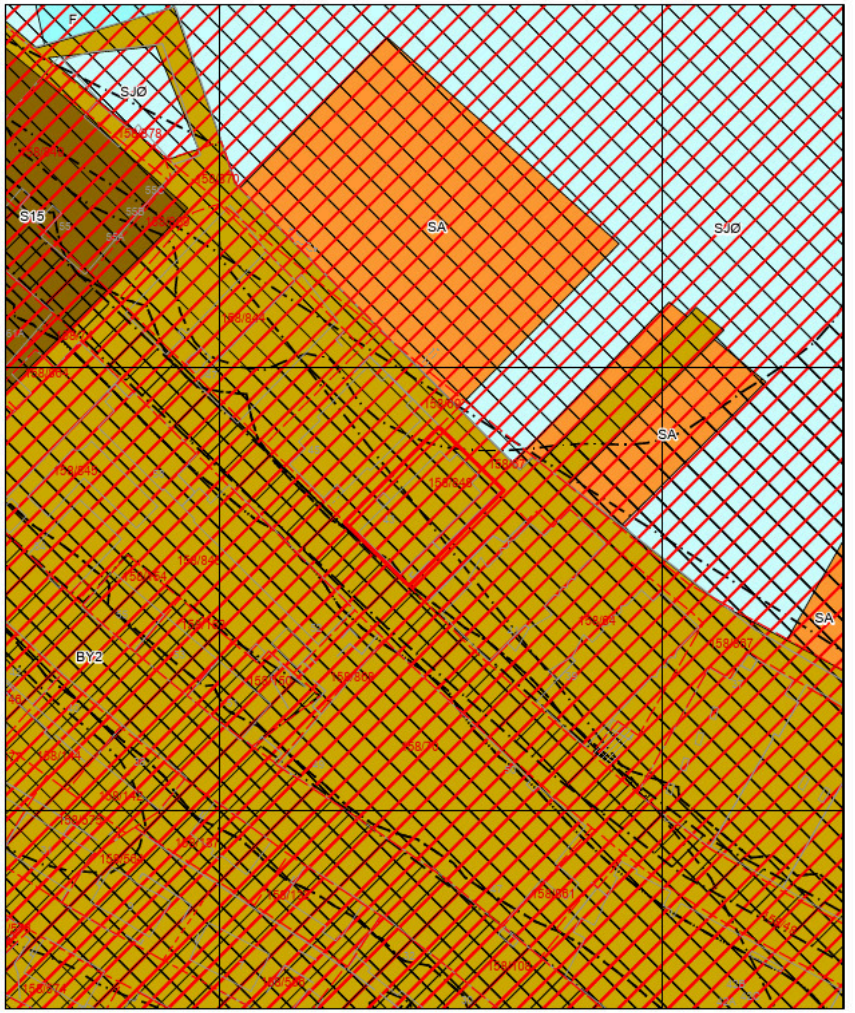
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/848/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 43

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

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

BERGEN KOMMUNE

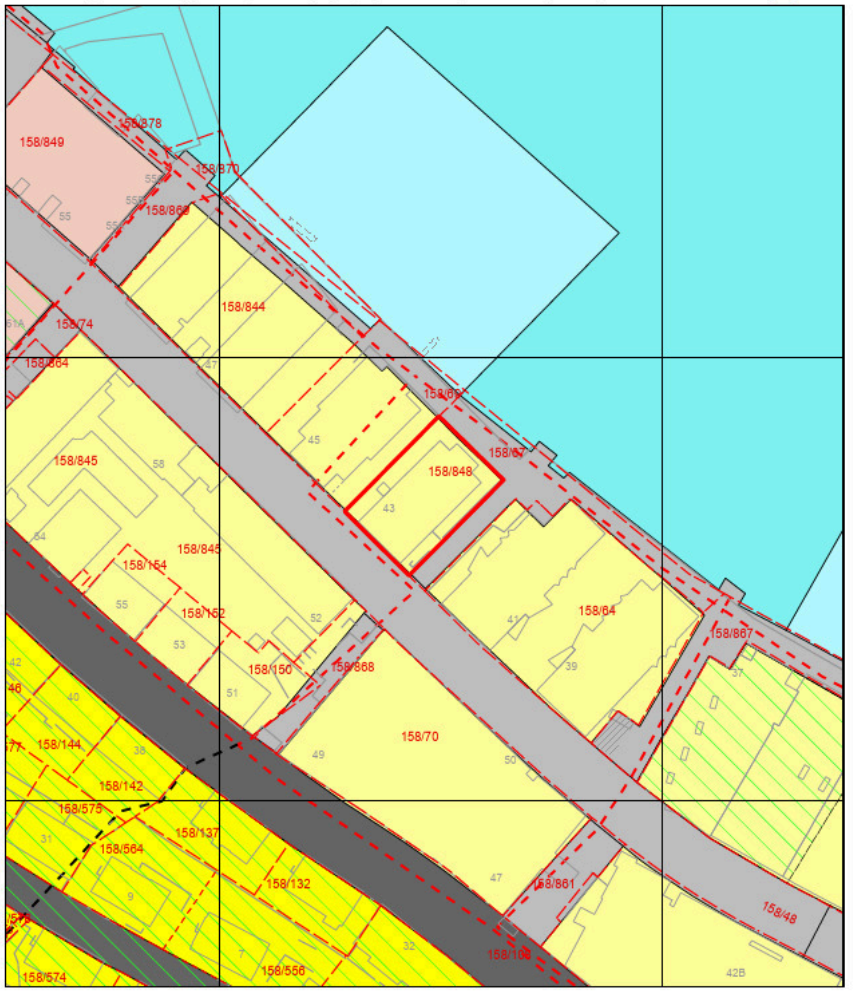
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 05.02.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/848/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 43

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

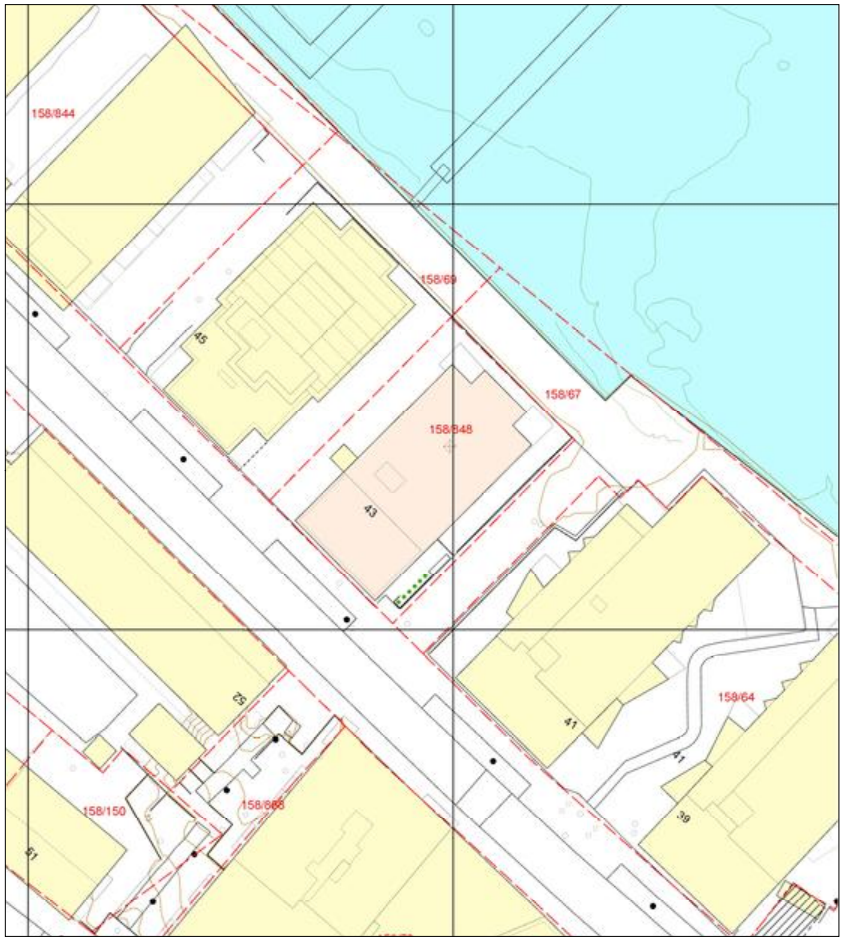
- Boligområde (N)
- Boligområde (F)
- Annet byggeområde (F)
- Småbåthavn (F)
- Vannareal for allmenn flerbruk (N)
- Vegareal (N)
- Vegareal (F)

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/848/0/12
Adresse: Damsgårdsveien 43, 5058 BERGEN



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: 19-0051/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Damsgårdsveien 43 5058 BERGEN

Betegnelse: Gnr 158, bnr 848, snr 12 (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