NORDVIK

Øvre Stadionveien 102

2 soverom | 60 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Øvre Stadionveien 102

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
58	Nabolagsprofil
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.09.2026







Nøkkelinformasjon

Topp- og utsiktsleilighet! Sentrumsnær og moderne 3-roms med vedovn, balkong og nydelig utsikt. Bad & kjøkken fra 2020

Prisantydning	**2 600 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 436 514,-**
Fellesgjeld	**835 424,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 794,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en moderne og innflytningsklar leilighet med sentral, men rolig beliggenhet i enden av en blindvei. Her bor du med gangavstand til matbutikk, buss og Laksevåg senter. Fra egen balkong kan du nyte flott utsikt utover Byfjorden med innseilingen, Ulriken, Fløyen, Nordnes og Sandviken

Høydepunkter:

- Balkong på 5 m² med glassrekkverk og fantastisk utsikt
- Bad og kjøkken fra 2020
- Tak, fasade og balkong oppgradert/vedlikeholdt 2016
- Vedovn i stuen som varmer godt
- Felles terrasse
- Leiligheten disponerer tre eksterne boder
- Praktisk og arealeffektiv planløsning

Området:

- 500 meter til busstopp og Damsgård skole
- Gangavstand til Kiwi
- Gangavstand til Laksevåg senter med over 40 butikker
- Fine turmuligheter i området, bl. a Damsgårdsfjellet

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



IMOTIV.NO






















Mon
Petit
déjeuner













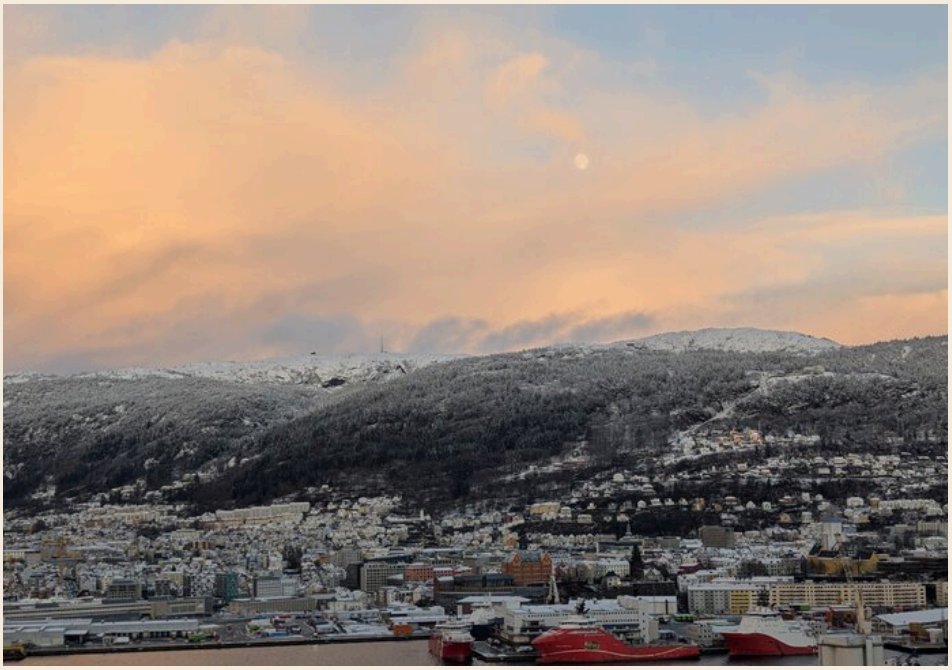














Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0321/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Øvre Stadionveien 102, 5161 LAKSEVÅG
Gnr 153, bnr 457 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 4 i Lille Damsgård Borettslag, org.nr. 984744862

Selgere
Irmelin Hiorth Ersvær
Andreas Hiorth Ersvær

Kjøpesum og omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)
835 424,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 435 424,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 436 514,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 446 014,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entre, bad, to soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller på hhv. 1 m² og 2,4 m². Selger opplyser også om en ekstern bod på loftet.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc

Deler av arealet på boden er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190 cm. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal for å angi GUA (gulvareal).

Innhold
Leiligheten ligger fint i 2. etasje og inneholder:

- Entre, bad, to soverom, stue og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjelleren og en på loftet.

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Priser for soneparkering i sone 13 Damsgård:
Bil nr. 1: kr 436,- per måned.
Bil nr. 2: kr 655,- per måned.
Firmabil: kr 1 590,- per måned.

OBS! Prisene gjelder per 24.09.2026 iht. satser for Bergen kommune. Prisene kan endres.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Ny stekeovn.
- Montert to panelovner på vegg i stue.

2020:
- Skiftet innvendige vann og avløpsrør i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
- Pusset opp bad.

2016:
- Skiftet balkongdør.
- Vedlikeholdt/oppgradert balkong
- Nytt tak og pusset fasade

2010:
- Skiftet vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Abora, totalrenovert 2019/2020.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Abora, totalrenovert 2019/2020.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Abora, totalrenovert 2019/2020. I forbindelse med brann i 102. Papirer finnes gjennom borettslaget.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Vet ikke navn. Kan innhentes av styret. Tak, balkong og fasade oppdatert i 2016.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Abora, nye avtrekksvifter på bad og kjøkken i 2020.

Store deler av el-anlegget byttet ut i 2020. Trukket kabel fra hver andels strømskap for egen vaskemaskin.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Kontroll utført i 2019 i forbindelse med renovasjon. Mulig også etter dette, men det vet jeg ikke.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Nye avløpsrør i hele bygget i 2019/2020 Hovedvannledning er skiftet og alt ble skiftet til rør-i-rør i forbindelse med renoveringen i 2019/2020. Magnetventil på hovedtilførsel i fordelerskap.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Ingen av delene så langt jeg vet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Kontroll foretatt i forbindelse med renovering i 2019.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Uteområdet ble oppgradert for noen år siden, men jeg vet ikke nøyaktig når.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Brannvesen og feier har vært på kontroll mens vi har bodd her og alt skal være i orden.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Det er oppdaget noen sprekker etter oppussing av vinduer og balkong, det er meldt inn til byggmester av forsikringsselskapet i følge forrige eier. Står beskrevet i tilstandsrapport.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei. Det er sikkert noe skjevhet, men ikke noe som har noe å si i praksis.

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.
- Ja. Det ble oppdaget rotter i kjellerleilighet i det andre bygget i borettslaget(104). Dette ble håndtert av fagfolk i en omfattende renovering som også innebar bytting av hovedvannledning i det andre bygget.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Det foreligger skaderapport i forbindelse med brannen i 2019. Det kan være det foreligger skaderapport i forbindelse med renovering av kjellerleilighet i 104, men det er vi ikke sikre på.

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. Tilstandsrapport fra vi kjøpte. 2020.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Nei. Det har vært konflikt, men den er løst og vedkommende det gjelder har solgt og er flyttet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei. Planen i borettslaget har vært å holde alt til laveste mulig kostnad og ingen skader. Kun vedlikehold, slik at forsikringen kan reforhandles.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapporten:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner av betong.
- Etasjeskille av trevirke.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade.
- Vinduer med 2-lags isolerglass i pvc karmer.
- Entrédør med Brann-/lydklasse B30/38db.
- Valmet takkonstruksjon tekket med skifer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører.
- Ventilasjon.
- Våtrom - Overflate gulv.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk.
- Våtrom - Dokumentasjon.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmtvannsbereder.
- Våtrom - kontroll i tilliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales at en autorisert elektriker foretar en kontroll av anlegget for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyller i gang og på soverom.
- Knagg på soverom.
- Gardinstang soverom.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Vedovn i stue.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 881 kWh. Selger opplyser om et strømforbruk på ca. kr. 18 895,- i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 794,- pr. mnd.
Inkluderer: Selger opplyser om at felleskostnadene inkluderer nedbetaling andel fellesgjeld, renter, kommunale avgifter, eiendomsskatt, strøm i fellesarealer, forsikring, vedlikehold, vedlikehold ekstern styreleder, styrehonorar, brannalarm i fellesarealer og forretningsfører.

Styreleder opplyser om en økning av felleskostnadene i

2027. Økningen er forventet til å bli på 3-5%, dette er kun et estimat og vil avgjøres i budsjettbehandlinger i november.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for tv og internett, strømforbruk, innboforsikring og eventuelt andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 724 970,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 899 878,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt fiber inn til huset fra Bergen fiber, hver enkelt beboer er nødt til å ordne eget abonnement.

Borettslaget

Om borettslaget
Lille Damsgården borettslag er et lite og meget hyggelig lag med naboer som fungerer meget godt sammen. Det er et godt samhold og det foretas jevnlige sosiale samlinger. Borettslaget har også felles vaskerom og tørkeloft. Her har du nærhet til byen, til sjøen og offentlig kommunikasjoner.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 835 424,-pr. 22.09.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 8 103 418,- fordel på andelene, lånevilkårene er som følger:

Bank: Svenska Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats (flytende): 5,45%
Andel av saldo: kr 835 424,-
Innfrielsesdato: 28.02 2051

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det per nå ikke er planer om å øke fellesgjelden.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. -40 699,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler. Medlemmer av laget plikter å møte til dugnad, med mindre særskilte grunner taler imot.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er sjenerende for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6602109

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 369 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for borettslaget. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig

avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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 Øvre Stadionveien 102! Her bor du sentralt, samtidig som du har rolige og hyggelige omgivelser i enden av en blindvei. Du har «alt» du trenger i gangavstand fra leiligheten. På Laksevåg Senter finner du blant annet apotek, Vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg.

Langs Damsgårdsveien finner du også flere serveringssteder og tilbud, blant annet Pizzabakeren, Sumo Restaurant og EVO treningssenter.

Det er et svært godt kollektivtilbud i nærområdet, med flere bussholdeplasser og busslinjer som tar deg effektivt til Bergen sentrum, Haukeland sykehus, Loddefjord, Storevatnet, Sotra og Askøy. Området har også fått flere flotte sykkelveier, og i nærheten finner du Puddefjordsbroen som tar deg enkelt til blant annet Universitetet i Bergen og BI på andre siden.

For den aktive finnes flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS og Energi Trening. For turglade er det kort vei til Damsgårdsfjellet, Løvstakken, Løvstien og Store Lungegårdsvannet, med fine turmuligheter for både store og små. Ved Nipedalen finner du også Tennebekktjørna, som er tilrettelagt for bading og byr på fine muligheter for et bad på varme sommerdager.

Med sin sentrale, men samtidig rolige beliggenhet, gode servicetilbud og flotte rekreasjonsmuligheter, byr Øvre Stadionveien 102 på en attraktiv beliggenhet med mange kvaliteter.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Veldig sentralt og utsikten. Den utsikten kommer vi til å savne mest av alt. Stille og rolig, men fortsatt sentralt.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Naboer i alle livsfaser. Hyggelige og høflige. Stille og rolig. Det har ved flere anledninger vært initiert til samlinger på sommerstid og 17. mai på fellesarealer.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Mye som skjer sosialt, loppemarked, Damsgårdsdagene, konserter og ølfestival på Kjusa deg og i Hallen. Flere bussmuligheter og enkelt med elektrisk sparkesykkel. Man er i sentrum på under 10 minutter.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Damsgårdsfjellet, Løvstakken, Løvstien, Store Lungegårdsvannet, Kanadaskogen og flere urbane turstier i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest datert 11.02.2020. Denne gjelder hovedsakelig reparasjonsarbeid av brannskille og bærende konstruksjoner etter brann.

Det foreligger ferdigattest datert 17.03.1976. Denne gjelder utsikiftning av vinduer.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt:
- Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken jf. byggetegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert, men er imidlertid avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel 2018 ikafttrådt 19.06.2019.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - Historiske senter Laksevåg - berøringsgrad 99,2%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 72050000 - Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. Saksnr.: 202411682.
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA

2027. Saksnr.: 202417461.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 153/352 - Øvre Stadionveien 41 - Bygging av ny utebod. Saksnr.: 202613304. Dette kan medføre noe økt trafikk og støy.
- 153/638 - Herman Grans vei 22 - Nybygg bod. Saksnr.: 202412423. Dette kan medøre noe økt trafikk og støy.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst tre servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler leieavtale, erklæring og bestemmelse om vei.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser om at det har vært rotter i bygget ved siden av, men at dette er blitt håndtert av fagfolk. Dette innebar en omfattende renovering av kjelleretasjen og bytting av hovedvannledning i bygget ved siden av.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Karethe Rye Torben, Eiendomsmegler
Tlf. 90159916

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Øvre Stadionveien 102
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1951
Hovedbygg BRA:	60 m^2
Hovedbygg BRA-i:	60 m^2
Sum alle bygg BRA:	63 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	60 m^2
Rapportdato:	1.9.2026 (Gyldig til 1.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	5	0	2

Supertakst

GNR: 153 BNR: 457 ANR: 4

Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Øvre Stadionveien 102
5161 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- TG-2 pga manglende beslag/vannbord under vindu/balkong dør mot mur. - TG-2 pga riss/sprekker i yttervegg ved vindu.
Ventilasjon	TG-2 er satt grunnet eldre ventilasjonsløsning med begrenset luftutskifting.
Våtrom - Overflate gulv	TG-2 pga ujevnt fall med fare for vannansamling
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 pga. usikkerhet knyttet til membranavslutning og høydeforskjell ved dør TG-2 pga. Fall til sluk er mindre enn referansenivået
Våtrom - Dokumentasjon	- TG-2 pga dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TG-IU pga. manglende tilgang til varmtvannsbereder for kontroll.
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU pga Hulltaking mot dusjsonen var ikke forsvarlig grunnet kjøkken innredning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
31.8.2026	**1.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Andreas Hiorth Ersvær**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Irmelin Hiorth Ersvær**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Øvre Stadionveien 102, 5161 Laksevåg**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**153**	Bruksnr:	**457**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**4**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1951** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur, bærende konstruksjoner av betong.
Etasjeskille av trevirke.
Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig malt fasade.
Vinduer med 2-lags isolerglass i pvc karmer.
Entrédør med Brann-/lydklasse B30/38db.
Valmet takkonstruksjon tekket med skifer.

OVERFLATER
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater
Tak- Nedsenket slett himling på bad med downlights. Ellers malte slette overflater på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med åpne/lukke vinduer samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1951 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Tak, fasade og balkonger bel oppgradert i 2016 (Kilde: Eier)	Nei
2019	Montert 1 stikk i hver leilighet på venstre side i bygget, samt 1 ved sikringsskap i underetg. Frakoblet alle andre tilførsler for a unngå at det skal kunne komme strøm på skadede deler av anlegg. Gått over og kontrollert at det ikke var skader på de delene av anlegget som måtte gjeninnkobles for provisorisk strøm. (Kilde: Fremlagt samsvarserklæring fra Ernst Eismann Eftf. AS)	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	60	60	0	0	5
Ekstern bod:	3	0	3	0	0
Totalt m²	**63**	**60**	**3**	**0**	**5**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**60**	**60** -Entre: 6,3 m² -Bad: 4,3 m² -Soverom: 12,1 m² -Stue: 17,7 m² -Soverom: 11,9 m² -Kjøkken: 5,5 m² Takhøyde målt i stue. 2,47 m 2,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**5**
Totalt m²	**60**	**60**	**0**	**0**	**5**

Bygning: Ekstern bod:

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**3**	**0**	**3** -Ekstern bod: 1 m² - Ekstern bod: 2,4 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**3**	**0**	**3**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	6	3	3
Totalt m²	**6**	**3**	**3**

Kommentar til arealberegning

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

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

Deler av arealet på boden er ikke målbart på grunn av takhøyde under 190 cm. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal for å angi GUA (gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkong er sist vedlikeholdt/oppgradert i 2016 (Kilde: Eier)	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Sinktekking**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Fallforhold på selve tekkingen lot seg ikke kontrollere Pga terrassebord.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Normal værslitasje på terrassedekke og rekkverk.

Fallforhold på selve tekkingen lot seg ikke kontrollere. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Det er liten eller manglende glipe mellom enkelte terrassebordene, noe som kan begrenser avrenning av vann og øker risikoen for fukt opptak.

Dersom økende vannansamling bør det vurderes tiltak som sikrer tilstrekkelig med glipe mellom terrassebordene for bedre / økt drenering.

6.2 Vinduer og dører — TG-2



Manglende beslag mot mur



Manglende beslag under vindu mot mur samt riss/sprekker



Riss/sprekker ved vindu til kjøkken.

Beskrivelse

Entre dør med B-30 og 38 db (Brann og lyd klasser)
Vinduer med 2-lags isolerglass
Balkong dør med 2-lags isolerglass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er skiftet i perioden 2010 (Kilde: Dato stempel i glasset)

Balkong dør er skiftet i perioden 2016 (Kilde: Dato stempel i glasset)

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord
- Riss/sprekker i yttervegg ved vindu.

Beskrivelse:
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur og balkong dør.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Det er registrert at det ikke er etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur og på balkongdør.

Det registreres riss/sprekker i yttervegg ved vindu, mellom balkongdør og kjøkkenvindu

Manglende beslag gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid, og montering av beslag, anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning og tetting.

Riss/sprekker kan skyldes bevegelser i konstruksjonen eller materialenes naturlige bevegelser. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre skade på ytterveggens overflater og underliggende konstruksjon.

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekkene. Dersom de øker i omfang eller det oppstår nye riss, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres. Utvendige sprekker bør tettes og overflatebehandles som en del av vedlikeholdet

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.3 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

IKEA Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av Bad/kjøkken i 2020	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

6.6 Vannledninger — TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2020	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap plassert på bad.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Hovedstoppekran plassert innvendig i fordelerskap	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Ikke avdekket lekkasjer	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.7 Elektrisk



Beskrivelse	
Boligen har automatsikringers i sikringsskap plassert i Felles trappeoppgang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999. Det mangler samsvarserklæring på resterende arbeid. Det er fremlagt samsvarserklæring fra Ernst Eismann Eftf. AS på følgende arbeid: Montert 1 stikk i hver leilighet på venstre side i bygget, samt 1 ved sikringsskap i underetg. Frakoblet alle andre tilførsler for a unngå at det skal kunne komme strøm på skadede deler av anlegg. Gått over og kontrollert at det ikke var skader på de delene av anlegget som måtte gjeninnkobles for provisorisk strøm. (Kilde: Fremlagt samsvarserklæring fra Ernst Eismann Eftf. AS) :	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene, og det foreligger heller ikke samsvarserklæring på hele det elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav.

Det anbefales at en autorisert elektriker foretar en kontroll av anlegget for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler.

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. 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.

6.8 Varmtvannsbereder TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Varmtvannsbereder er innebygd i kjøkkenskap og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Berederens tilstand, tilkoblinger og eventuelle lekkasjer er derfor ikke kontrollert.

TG-IU pga. manglende tilgang til varmtvannsbereder for kontroll.

6.9 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering **TG-2**

Løsningen er basert på naturlig luftutskifting gjennom og åpning av vinduer/dører. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens standard for mekanisk eller balansert ventilasjon.

Det er registrert at rommene mangler egne ventilasjonsventiler og er avhengige av lufting via vinduer eller dører.

Begrenset ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og dårligere inneklima. Over tid kan dette bidra til kondensproblemer og økt risiko for fuktrelaterte skader i utsatte rom.

TG-2 er satt grunnet eldre ventilasjonsløsning med begrenset luftutskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre tilfredsstillende luftutskifting ved jevnlig lufting. Ved rehabilitering eller oppgradering av boligen bør det vurderes å etablere en mer moderne ventilasjonsløsning som gir bedre luftutskifting og inneklima.

6.10 Våtrom — TG-2



Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, benkeskap med servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon samt tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Badet er sist renovert i 2020 (Kilde: Tidligere salgsoppgave.)

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Det er registrert vindu, plassert i våtsonen, men materialet vurderes som egnet for slik plassering.

Det er ikke påvist riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er heller ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflaten fremstår i tilfredsstillende stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

Beskrivelse:
Det er registrert ujevne fallforhold på gulvet i dusjsonen. Dette medfører risiko for at vann samler seg i lokale søkk eller lavpunkter, fremfor å ledes direkte til sluket.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Fallforholdene utenfor dusjsonen er stedvis flatt. Våtrommet er imidlertid utført med oppkant ved dørterskel på ca 30 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

I dusjsonen er det registrert ujevne fallforhold, noe som medfører risiko for at vann samler seg i lokale søkk eller lavpunkter fremfor å ledes direkte til sluket.

Utenfor dusjsonen er fallforholdene stedvis flate, men våtrommet er utført med oppkant ved dørterskel på ca. 30 mm over ferdig gulv, noe som reduserer risikoen for vannspredning til tilstøtende rom.

Dersom de ujevne fallforholdene ikke utbedres, kan stående vann over tid gi økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Synlig klemmring men ikke mulig og se slukmansjetten ved visuell kontroll. Dette ikke ensbetydende at det ikke er slukmansjett. For og eventuelt bekrefte dette, må det det dokumentere.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren, og det er derfor usikkert om det er tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til avsluttet membran ved terskel. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskelen, kan det ved vannsøl eller lekkasje føre til vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

På bakgrunn av usikkerheten rundt membranens avslutning ved dør er tilstandsgrad 2 valgt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon som viser utførelse av membran/tettesjikt ved dørterskelen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare om membran/tettesjikt har tilstrekkelig oppkant og om våtrommet har tilfredsstillende sikring mot vannlekkasje til tilstøtende rom.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekkets funksjon. Ventilasjonen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsonen var ikke forsvarlig grunnet kjøkken innredning.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Det er ikke foretatt hulltaking mot dusjsonen fra tilstøtende rom, da dette ikke var forsvarlig grunnet kjøkkeninnredning. Ved fuktsøk/måling er det ikke registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

TG-IU pga Hulltaking mot dusjsonen var ikke forsvarlig grunnet kjøkken innredning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

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
22. sep. 2026

Oppdragsnummer
19-0321/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Stadionveien 102, 5161 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Irmelin Hiorth Ersvær, Andreas Hiorth Ersvær

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6602109
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abora, totalrenovert 2019/2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abora, totalrenovert 2019/2020

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abora, totalrenovert 2019/2020. I forbindelse med brann i 102. Papirer finnes gjennom borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke navn. Kan innhentes av styret. Tak, balkong og fasade oppdatert i 2016.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abora, nye avtrekksvifter på bad og kjøkken i 2020. Store deler av el-anlegget byttet ut i 2020. Trukket kabel fra hver andels strømskap for egen vaskemaskin.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført i 2019 i forbindelse med renovasjon. Mulig også etter dette, men det vet jeg ikke.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør i hele bygget i 2019/2020 Hovedvannledning er skiftet og alt ble skiftet til rør-i-rør i forbindelse med renoveringen i 2019/2020. Magnetventil på hovedtilførsel i fordelerskap.

---

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?

Ja

Beskriv: Ingen av delene så langt jeg vet.

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll foretatt i forbindelse med renovering i 2019.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Uteområdet ble oppgradert for noen år siden, men jeg vet ikke nøyaktig når.

---

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

Eventuell kommentar: Brannvesen og feier har vært på kontroll mens vi har bodd her og alt skal være i orden

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er oppdaget noen sprekker etter oppussing av vinduer og balkong, det er meldt inn til byggmester av forsikringsselskapet i følge forrige eier. Står beskrevet i tilstandsrapport.

---

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

Eventuell kommentar: Det er sikkert noe skjevhet, men ikke noe som har noe å si i praksis

---

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.

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget rotter i kjellerleilighet i det andre bygget i borettslaget(104). Dette ble håndtert av fagfolk i en omfattende renovering som også innebar bytting av hovedvannledning i det andre bygget.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger skaderapport i forbindelse med brannen i 2019. Det kan være det foreligger skaderapport i forbindelse med renovering av kjellerleilighet i 104, men det er vi ikke sikre på.

---

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? Tilstandsrapport fra vi kjøpte. 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært konflikt, men den er løst og vedkommende det gjelder har solgt og er flyttet.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Planen i borettslaget har vært å holde alt til laveste mulig kostnad og ingen skader. Kun vedlikehold, slik at forsikringen kan reforhandles.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0321/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andreas Hiorth Ersvær	**2026-09-22**	**Irmelin Hiorth Ersvær**	**2026-09-22**

Identifikasjon

Andreas Hiorth Ersvær

Identifikasjon

Irmelin Hiorth Ersvær

Signicat

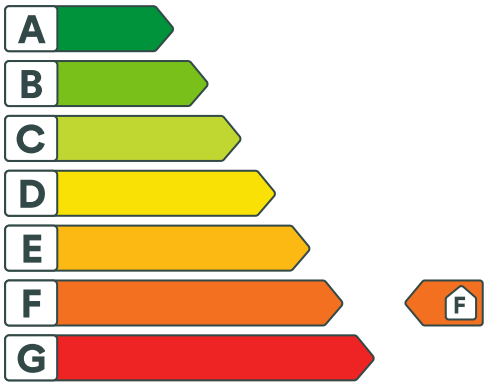
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Stadionveien 102, 5161 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357988**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139627520**
Gårdsnummer **153**	Bruksnummer **457**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **252,66**

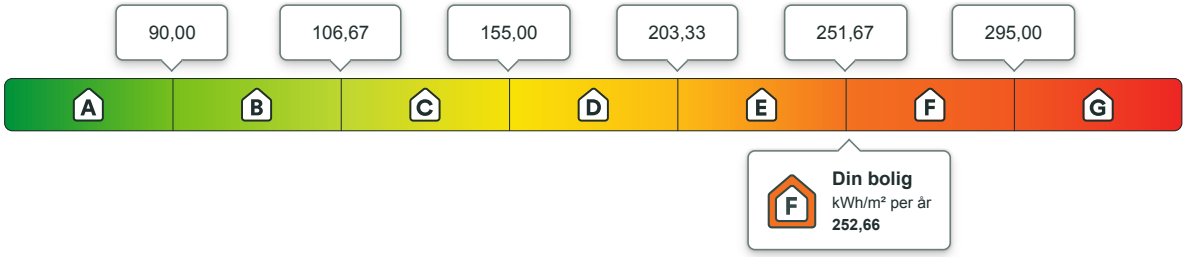
Øvre Stadionveien 102, 5161 LAKSEVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 608,52	**243,48**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Øvre Stadionveien 102, 5161 LAKSEVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Øvre Stadionveien 102, 5161 LAKSEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Øvre Stadionveien 102

Nabolaget Store og Lille Damsgård - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.)	401 elever, 29 klasser	6 min / 0.5 km
Holen skole (1-10 kl.)	540 elever, 35 klasser	19 min / 1.6 km
Laksevåg videregående skole	850 elever, 59 klasser	9 min / 3.6 km
Årstad videregående skole	1400 elever, 100 klasser	9 min / 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg kirke	13 min
Kilen garasjeanlegg - Frydenbø...	16 min

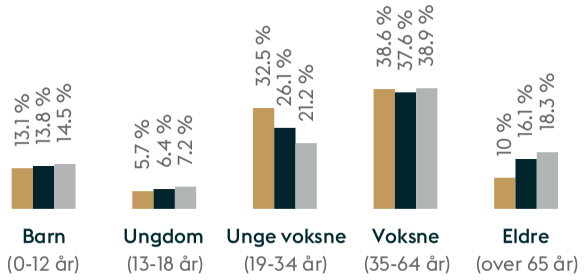
Offentlig transport

Svingen	Linje 19, 85	7 min / 0.5 km
Bergen busstasjon	Linje 2	9 min / 4.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	10 min / 4.5 km
Bergen Flesland		20 min

Barnehager

Den Internasjonale bhg Laksevå...	27 barn	4 min / 0.4 km
Kirkebukten barnehage (0-5 år)	48 barn	12 min / 1 km
Damsgård Kanvas-barnehage (0-5...	89 barn	13 min / 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Damsgård skole	7 min
Damsgård, Jansonmarken	11 min
SATS Damsgård	16 min
Energi Treningssenter	17 min

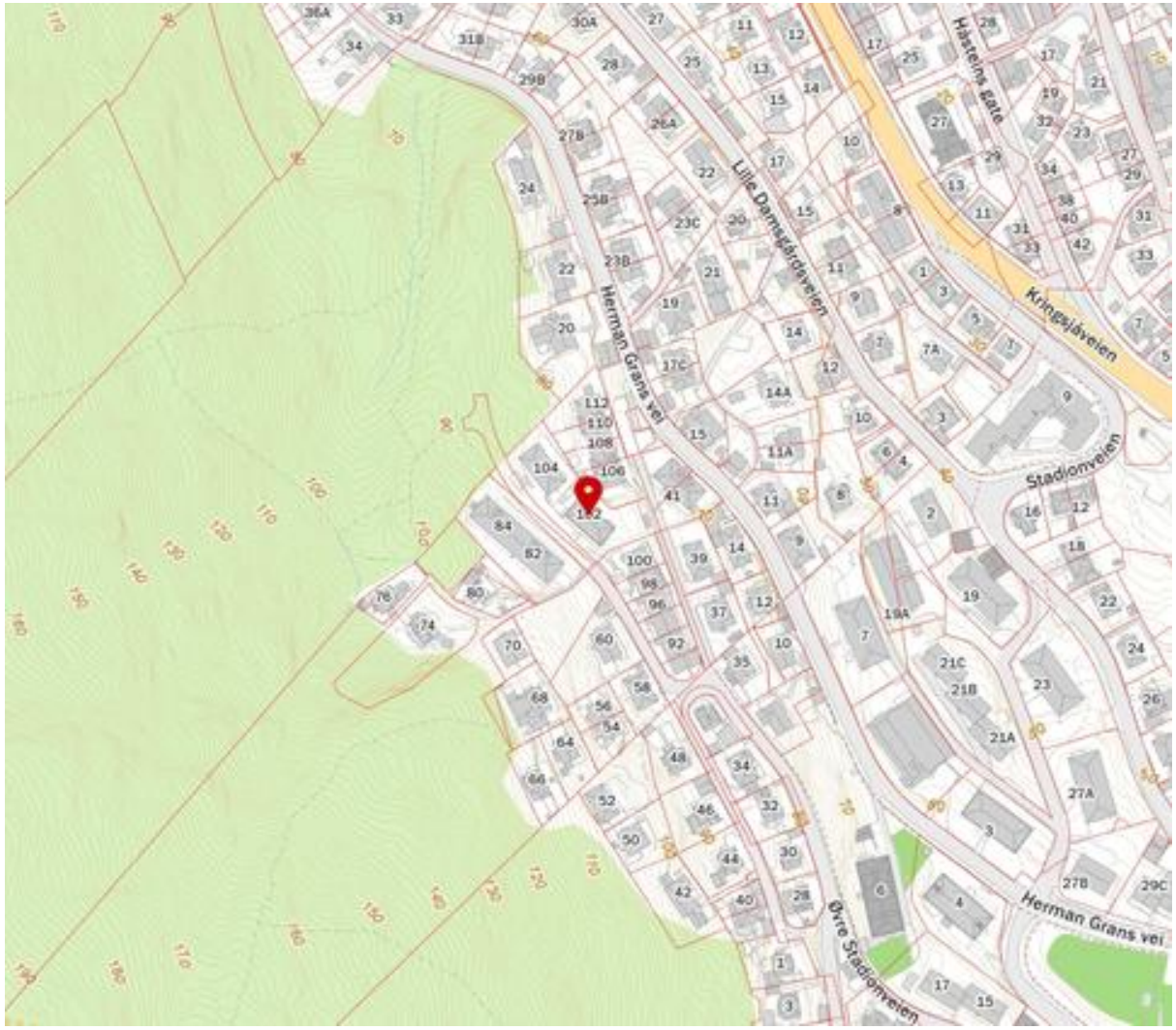
«Barnevennlig, sentralt, og fin utsikt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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 2026

Vedtekter

for Lille Damsgård borettslag org nr 984 744 762

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 2.250,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

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

borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer..

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse
andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Vedtatt på årsmøte 12. april 2020

Husreglement for Lille Damsgård Borettslag:

Regler for ro og orden

§1. Alle som bor eller oppholder seg i eiendommen plikter å følge de påbud som måtte komme senere.

§2. Gatedøren og kjellerdøren skal alltid være låst, og de som kommer inn og ut av disse dørene plikter å låse etter seg. De som kommer inn disse dørene etter klokken 22:00 skal slukke lyset i gangen.

§3. Avspilling av musikk må tilpasses slik at det ikke sjenerer andre beboere. Etter klokken 23:00 skal det være ro i huset, ved unntak av festligheter. Ved festligheter skal derimot beboerne ved tilstøtende leiligheter varsles i god tid.
Sang-, musikk og danseundervisning, eller andre former for undervisning som krever støy og sjenerende lyder, er ikke tillatt uten samtykke av de medlemmer som kan sjeneres herav.

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

§5. Lufting av leilighetene skal foregå gjennom vinduer eller verandadør, ikke gjennom fellesoppgang.

§6. Alt husarbeid som lager støy i egne leiligheter eller fellesrom skal utføres til de tider på dagen som anses som vanlig arbeidstid, altså før kl.22. All vedhugging er forbudt etter kl.20.

Bruk og rengjøring av fellesrom etc.

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

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

§8. Alt av boss og avfall skal legges i beholdere som tilfredsstiller helserådets forskrifter. Beholderne skal være tette, forsynt med falsede lokk og skal avskaffes av medlemmene selv. Beholderne skal bringes frem til tømming etter behov. Medlemmene er ansvarlig for at ikke bosspannene fylles slik at boss faller utover og fremkaller lukt og trekker utøy til huset.

§9. Husets fellesrom, så som vaskekjeller, tørkeplass og strykebord skal ryddes og rengjøres etter bruk. Dette innebærer at klær som henger til tørk, ikke skal henge for lenge, og tomme vaskemiddelbeholdere etc. skal fjernes helt fra fellesområdet.

§10. På loftet må det ikke henges klær som er så våte at det drypper av dem. Det skal heller ikke henges klær på andre steder enn anvist. Det er forbudt å henge tøy på hagegjerder og lignende.

§11. Hovedrengjøring av tørkeloft, trappeganger og vaskekjeller skal foretas én gang i året. Trappene fra kjeller til øverste etasje skal vaskes to ganger i måneden etter fordeling på liste. Kjellerleilighetene har egne lister som gjelder rengjøring av hagegang og felles vaskerom. Vasketabell henges ved gatedør og i kjeller, og sjekkes av styreleder én gang i måneden.

§12. Kosting og rydding utenfor husene skal gjøres for tur og orden av alle leieboere én gang i måneden. Snømåking av hageganger og trapper fra gatedør til gaten skal gjøres i fellesskap. Snøen skal måkes vekk og avløpsrenner skal gjøres rene, så ikke vann trenger inn i mur eller kjeller likeens. Strø hvis nødvendig.

§13. Medlemmer av laget plikter å møte til dugnad, med mindre særskilte grunner taler imot. Lagets styre plikter å informere alle medlemmer om dugnaden i god tid (minst 3 uker) før anslått dugnadsdato.

§14. Kommer det skadedyr til huset (så som veggdyr, maur, rotter eller lignende) er medlemmene pliktig til uoppholdelig å meddele dette til styret. Er tilfellet innenfor leiligheten, er beboer(e) pliktig til selv å stå for utryddelsen. Oppstår det

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

§15. Det er forbudt å sette opp sjenerende postkasser, skilt, markiser i skrikende farger. Hvis det knuses vinduer i leilighetene, må disse straks settes inn av leilighetens innehaver. Viss skyldige finnes, må de selv sørge for å få skaden refundert. Hvis det knuses ruter i fellesrommene av medlemmer i laget, må de straks sørge for å få dem satt inn igjen. Om det skjer ved arbeidsuhell for laget eller lignende av uvedkommende, må det straks meldes fra til lagets styre av dem som først blir oppmerksom på det. Hærverk av barn tilhørende medlemmene, for eksempel ved skraping av maling, skjæring i vegger eller trappegelender, skriving på vegger eller lignende, blir gjort ansvarlig av foreldrene til den som har gjort det, og må betale de reparasjoner som måtte bli for å få skaden reparert.

§16. Hvis medlemmene forsømmer sine plikter som påhviler dem etter disse ordensreglene, eller etter de instruksene som blir bemerket her, kan beboer når som helst få tilskrevet en bot etter lagets skjønn. Boten tildeles/fordeles til den/de beboer(e) som må utføre arbeidet i stedet. Hvis noen medlemmer gjentakende ganger forsømmer sine plikter kan hen/de oppsies av laget i henhold til lagets vedtekter §8.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6227
LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:00, I leiligheten til Julia Waibel i 104 - ta gjerne med en stol.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Warberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Hiorth Ersvær og Per Samuel Rossabø er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap 2025 godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6227 Årsregnskap 2025.pdf
2. 6227 Lille Damsgård Borettslag Revisors beretning 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i en del år hatt ekstern styreleder. Dette påfører borettslaget en ekstra kostnad ift om det hadde vært interne. Borettslaget har hatt en del vesentlige utfordringer med ulike skader som har krevd mye arbeid og store ekstrakostnader. Herav også til juridisk bistand, eksterne konsulenter og ekstra utlegg til styrets leder. Etter vinteren 2025 har det ikke vært oppgaver som krever slike utlegg.

Se kommentar om kostnader i punkt om valg på dagsorden.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til ekstern styreleder kr. 3 310 ,- pr mnd. med tillegg for ekstraarbeid som går ut over vanlig styrearbeid på kr. 495,- pr time. Tallene indeksjusteres ved neste årsmøte våren 2027. For styrets andre medlemmer settes beløp ned fra kr. 30.000,- til kr. 20.000,- per år.

Styrets innstilling

Styret ønsker å indeksregulere honorar til ekstern styreleder hvis han velges for en ny periode, og justere ned beløpet for styrets andre medlemmer for å balansere kostnadene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000,- samlet til styrets interne medlemmer. Totalkostnad for ekstern styreleder foreslås til kr. . 3 310 ,- pr mnd. med tillegg for ekstraarbeid som går ut over vanlig styrearbeid på kr. 495,- pr time. Tallene indeksjusteres ved neste årsmøte våren 2027. Styret får mandat til å inngå avtale med ham

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret skal bestå av 3 personer. I år er ekstern styreleder Ole Warberg og Julia Hege Waibel på valg. Julia har grunnet sin utstrakte reisevirksomhet ønsket å fratre dersom det kommer andre som melder seg til tjeneste.

Det skal velges styreleder for 2 år. Ole Warberg som har vært styreleder i 2 år bor ikke i borettslaget og er følgelig ekstern styrelederkandidat. Foreløpig har ikke andre meldt seg til vervet. Dersom det ikke kommer andre kandidater, er Ole Warberg villig til å stille som kandidat også for en ny periode på 2 år. Honoraret i 2024 og 2025 var kr. 3.150,- per måned, og har ikke vært justert de siste 2 årene.

Han påtar seg styrelederververvet mot et honorar på kr. 3 310 ,- pr mnd. med tillegg for ekstraarbeid som går ut over vanlig styrearbeid på kr. 495,- pr time. Etter at arbeidet med leilighet 6 var ferdig vinteren 2025 har det ikke vært behov for noe honorert ekstra arbeide for styrets leder. Tallene indeksjusteres ved neste årsmøte våren 2027. Styret får mandat til å inngå avtale med ham.

Innstilling

Styret innstiller på at de foreslåtte kandidatene velges. Styret har ved gjentatte anledninger informert eiere om at det er behov for styrekandidater. Ingen har meldt seg som kandidat som styreleder.

Kommentar fra Ole Warberg: Jeg kom inn som ekstern styreleder for nesten 2 år siden, spesielt med fokus på å bidra til å få løst utfordringene med leilighet 6. Som kjent var dette en lang, vanskelig og kostbar prosess. Dersom borettslaget ønsker interne kandidater til posten som styreleder / styremedlem, så vil jeg stille min plass til disposisjon.

Kommentar fra Sigurd: Jeg er godt fornøyd med jobben Ole gjør, til tross for den kostnaden det utgjør. Det var bra for oss at han tok over og avsluttet saken rundt leilighet 6 med påfølgende arbeid. Jeg er og positiv for å ha han med oss som leder en periode til, mens det gjøres en ekstra innsats for å redusere kostnader og forbedre betingelser på lån og forsikringer.

Kommentar fra Julia: Kjempeglad av Ole kom inn og tror borettslaget har godt av en ekstern styreleder en stund til. Ekspertisen hans ang. økonomien vår er en stor hjelp, og jeg forslår å fortsette med Ole som styreleder.

Fint om Frida vil ta over, jeg stiller ikke til valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Warberg

  Kommentar fra Ole Warberg: Jeg kom inn som ekstern styreleder for nesten 2 år siden, spesielt med fokus på å bidra til å få løst utfordringene med leilighet 6. Som kjent var dette en lang, vanskelig og kostbar prosess. Dersom borettslaget ønsker interne kandidater til posten som styreleder / styremedlem, så vil jeg stille min plass til disposisjon. Ikke noe problem. Dersom borettslaget ønsker at jeg skal stille for en ny periode for 2 år, så aksepteres det.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frida Andersen Solum

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING 2025 - LILLE DAMSGÅRDEN BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 14. mai 2025 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Ole Warberg (ekstern)

Styremedlem Sigurd Reistad Christensen

Styremedlem Julia Hege Waibel

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lilledamsgarden@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styret har i denne perioden gjennomført 3 styremøter. Det har vært jevnlig dialog mellom styremedlemmene om løpende saker.

De viktigste sakene i 2025 har blant annet vært følgende:

Styret har håndtert mye av beboer dialogen over e-post og vibbo.

Styret har fulgt opp regnskap, budsjett, økonomistyring og rehabilitering tett i 2025.

Arbeider med rehabilitering av andel 6 og etterarbeider etter de juridiske prosessene fortsatte ut februar 2025. Dette er også noe som berører kostnadene ift budsjett.

Det ble som kjent tatt opp lån for å betjene kostnader ved skader og rehabilitering av andel 6. Arbeidet var planlagt ferdig i 2024, men det strakk seg også inn i de to første månedene av 2025.

Med dagens felleskostnader har borettslaget et veldig stramt budsjett og det er ikke rom for nye oppgaver eller rehabilitering uten at felleskostnadene settes opp. Foreløpig har styret valgt å ikke foreslå nye økte felleskostnader, og økonomien følges tett opp også ut 2026.

Mer eller mindre samtlige poster av felleskostnadene er faste og gir ingen eller få muligheter for reduksjoner. Med historikken med skadedyr har styret valgt å fortsette serviceavtalen for å begrense skadedyr.

En variabel kostnad er honorarer til styret. Det koster blant annet ekstra å ha ekstern styreleder. Styret foreslår ellers at honorar til interne styremedlemmer settes ned fra årsmøtedato 2026.

En annen kostnad som er vesentlig, er forsikringspremiene. Her har styret hatt forholdet ute på anbud. Med vår skadehistorikk har det vært få som har ønsket å gi oss tilbud. Etter ulike diskusjoner og med fremleggelse av hva vi har gjort for å få eiendommen i stand og derav redusere risiko, har vi fått dagens leverandør Tryg til å gi oss en vesentlig mindre økning enn hva andre får for 2026. Videre har de gitt gode føringer på at vi kan få redusert premie fra 2027 dersom vi går gjennom 2026 uten skader. Det er et potensiale for å redusere premiene med

60-80 %, noe som utgjør ganske mye for hver enhet. Samtlige anmodes med dette til å ha søkelys på alle forhold som kan være utsatt for skade, som lekkasjer, brann, skadedyr mm.

Styret har også forhandlet en ny låneavtale med Handelsbanken til en lavere rentefot.

Styret har mottatt henvendelse om å utarbeide muligheten samt fordeler og ulemper ved et såkalt IN-lån (Individuell nedbetaling av din andel av fellesgjelden). Styret vil ifm årsmøte 2026 presentere noen tanker rundt dette. Som em forberedelse kan det nevnes at borettslaget som helhet vil pålegges et engangsvederlag på ca. kr. 32.000, -, et årlig administrasjonsgebyr på minimum kr. 12.000, - og et garantivederlag for felleskostnadene (forsikring) på en beregnet til mellom kr. 10-15.000,- per år (beløpet skal vi få fastsatt).. Kostnadene ved en IN-ordning belastes alle andelshavere, enten man har en slik ordning eller ikke. De som velger et slikt lån, vil også årlig måtte betale et administrasjonsgebyr. Mer info kommer som nevnt senere, herav mer om fordeler og ulemper og selve prosessen for beslutning.

Det ble inngåelse av Norgespris fra oktober for fellesanlegget for strøm.

Det ble gjennomført 3 dugnader med stor og fin deltakelse i mai.

LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984744862, KLIENTNR. 6227

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**669 794**	**291 844**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-40 699	-1 048 483
Tillegg for nye langsiktige lån	13	8 360 465	0
Økning annen langsiktig gjeld	13	0	1 550 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-8 496 702	-123 567
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-176 936**	**377 950**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**492 857**	**669 794**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		550 021	789 057
Kortsiktig gjeld		-57 163	-119 264
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**492 857**	**669 794**

LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984744862, KLIENTNR. 6227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 180 506	950 862	1 197 000	1 256 900
Andre inntekter		0	118 163	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 180 506**	**1 069 025**	**1 197 000**	**1 256 900**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-68 276	-8 552	-10 000	-12 700
Styrehonorar	4	-58 350	-60 650	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-5 870	-5 594	-6 000	-6 200
Forretningsførerhonorar		-38 030	-36 565	-39 000	-40 800
Konsulenthonorar		-9 666	-481 494	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-183 008	-765 402	-50 000	-50 000
Forsikringer		-206 686	-115 152	-126 000	-212 300
Kommunale avgifter	7	-144 359	-130 338	-145 000	-199 500
Energi/fyring	8	-25 154	-23 532	-28 000	-26 000
Andre driftskostnader	9	-20 226	-35 766	-32 000	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-759 624**	**-1 663 045**	**-546 000**	**-671 500**
DRIFTSRESULTAT		**420 882**	**-594 020**	**651 000**	**585 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 753	2 678	0	0
Finanskostnader	11	-464 334	-457 141	-508 000	-444 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-461 581**	**-454 463**	**-508 000**	**-444 000**
ÅRSRESULTAT		**-40 699**	**-1 048 483**	**143 000**	**141 400**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-40 699	-1 048 483		

LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG
ORG.NR. 984744862, KLIENTNR. 6227

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 806 257	9 806 257
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 806 257**	**9 806 257**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	32 194
Forskuddsbetalte kostnader		2 896	2 824
Driftskonto OBOS-banken		332 759	754 039
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 400	0
Sparekonto OBOS-banken		200 966	0
SUM OMLØPSMIDLER		**550 021**	**789 057**
SUM EIENDELER		**10 356 278**	**10 595 314**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 2250		22 500	22 500
Opptjent egenkapital		2 052 386	2 093 086
SUM EGENKAPITAL		**2 074 886**	**2 115 586**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 224 228	8 360 465
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 224 228**	**8 360 465**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 382	10 280
Leverandørgjeld		2 464	106 202
Skyldige offentlige avgifter	14	17 630	0
Påløpte renter		4 687	2 782
SUM KORTSIKTIG GJELD		**57 163**	**119 264**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 356 278**	**10 595 314**
Pantstillelse		9 000 000	8 900 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 19.03.2026
Styret i Lille Damsgård Borettslag

Ole Warberg Julia Waibel Sigurd Reistad Christensen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 196 568
Leie/felleskostnader tidl.år	-16 062
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 180 506**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse*	-52 628
Arbeidsgiveravgift	-15 648
SUM PERSONALKOSTNADER	**-68 276**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.
*Annen godtgjørelse gjelder lønn til styreleder for ekstraarbeid.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-58 350
SUM STYREHONORAR	**-58 350**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 870
SUM REVISJONSHONORAR	**-5 870**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-180 713
Kostnader dugnader	-2 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-183 008**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-29 927
Vann- og avløpsgebyr	-63 217
Feie- og tilsynsgebyr	-4 630
Renovasjonsgebyr	-46 585
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-144 359**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-25 154
SUM ENERGI / FYRING	**-25 154**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 302
Andre driftskostnader	-219
Andre kontorkostnader	-558
Bank- og kortgebyr	-2 144
Øreavrunding	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-20 226**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 787
Renter av sparekonto i OBOS-banken	966
SUM FINANSINNTEKTER	**2 753**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-22 227
Pantegjeldsrenter	-10 916
Pantegjeldsrenter	-4 640
Pantegjeldsrenter	-2 840
Pantegjeldsrenter	-423 348
Renter på leverandørgjeld	-363
SUM FINANSKOSTNADER	**-464 334**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 502 262
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 303 995
SUM BYGNINGER	**9 806 257**

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

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Opprinnelig 2021	-5 020 000	
Nedbetalt tidligere	444 256	
Nedbetalt i år	4 575 744	
		0
OBOS-Banken		
Opprinnelig 2016	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	58 203	
Nedbetalt i år	2 241 797	
		0
OBOS-Banken		
Opprinnelig 2024	-950 000	
Nedbetalt tidligere	2 878	
Nedbetalt i år	947 122	
		0
OBOS-Banken		
Opprinnelig 2024	-600 000	
Nedbetalt tidligere	4 198	
Nedbetalt i år	595 802	
		0
Svenske Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12 var 5,20 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2025	-8 360 465	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	136 237	
		-8 224 228
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 224 228**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 630**

Til generalforsamlingen i Lille Damsgård Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lille Damsgård Borettslag** som viser et underskudd på kr 40.699. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 20. mars 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26
Selskapsnummer: 6227 **Selskapsnavn:** LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLE DAMSGÅRD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 984744862
Møtet ble avholdt 4. mai kl. 18:00, I leiligheten til Julia Waibel i 104 - ta gjerne med en stol.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Warberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Hiorth Ersvær og Per Samuel Rossabø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap 2025 godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Borettslaget har i en del år hatt ekstern styreleder. Dette påfører borettslaget en ekstra kostnad ift om det hadde vært interne. Borettslaget har hatt en del vesentlige utfordringer med ulike skader som har krevd mye arbeid og store ekstrakostnader. Herav også til juridisk bistand, eksterne konsulenter og ekstra utlegg til styrets leder. Etter vinteren 2025 har det ikke vært oppgaver som krever slike utlegg.

Se kommentar om kostnader i punkt om valg på dagsorden.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til ekstern styreleder kr. 3 310 ,- pr mnd. med tillegg for ekstraarbeid som går ut over vanlig styrearbeid på kr. 495,- pr time. Tallene indeksjusteres ved neste årsmøte våren 2027. For styrets andre medlemmer settes beløp ned fra kr. 30.000,- til kr. 20.000,- per år.

Styrets innstilling
Styret ønsker å indeksregulere honorar til ekstern styreleder hvis han velges for en ny periode, og justere ned beløpet for styrets andre medlemmer for å balansere kostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000,- samlet til styrets interne medlemmer. Totalkostnad for ekstern styreleder foreslås til kr. . 3 310 ,- pr mnd. med tillegg for ekstraarbeid som går ut over vanlig styrearbeid på kr. 495,- pr time. Tallene indeksjusteres ved neste årsmøte våren 2027. Styret får mandat til å inngå avtale med ham
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styret skal bestå av 3 personer. I år er ekstern styreleder Ole Warberg og Julia Hege Waibel på valg. Julia har grunnet sin utstrakte reisevirksomhet ønsket å fratre dersom det kommer andre som melder seg til tjeneste.

Det skal velges styreleder for 2 år. Ole Warberg som har vært styreleder i 2 år bor ikke i borettslaget og er følgelig ekstern styrelederkandidat. Foreløpig har ikke andre meldt seg til vervet. Dersom det ikke kommer andre kandidater, er Ole Warberg villig til å stille som kandidat også for en ny periode på 2 år. Honoraret i 2024 og 2025 var kr. 3.150,- per måned, og har ikke vært justert de siste 2 årene.

Han påtar seg styrelederververvet mot et honorar på kr. 3 310 ,- pr mnd. med tillegg for ekstraarbeid som går ut over vanlig styrearbeid på kr. 495,- pr time. Etter at arbeidet med leilighet 6 var ferdig vinteren 2025 har det ikke vært behov for noe honorert ekstra arbeide for styrets leder. Tallene indeksjusteres ved neste årsmøte våren 2027. Styret får mandat til å inngå avtale med ham.

Innstilling

Styret innstiller på at de foreslåtte kandidatene velges. Styret har ved gjentatte anledninger informert eiere om at det er behov for styrekandidater. Ingen har meldt seg som kandidat som styreleder.

Kommentar fra Ole Warberg: Jeg kom inn som ekstern styreleder for nesten 2 år siden, spesielt med fokus på å bidra til å få løst utfordringene med leilighet 6. Som kjent var dette en lang, vanskelig og kostbar prosess. Dersom borettslaget ønsker interne kandidater til posten som styreleder / styremedlem, så vil jeg stille min plass til disposisjon.

Kommentar fra Sigurd: Jeg er godt fornøyd med jobben Ole gjør, til tross for den kostnaden det utgjør. Det var bra for oss at han tok over og avsluttet saken rundt leilighet 6 med påfølgende arbeid. Jeg er og positiv for å ha han med oss som leder en periode til, mens det gjøres en ekstra innsats for å redusere kostnader og forbedre betingelser på lån og forsikringer.

Kommentar fra Julia: Kjempeglad av Ole kom inn og tror borettslaget har godt av en ekstern styreleder en stund til. Ekspertisen hans ang. økonomien vår er en stor hjelp, og jeg forslår å fortsette med Ole som styreleder.

Fint om Frida vil ta over, jeg stiller ikke til valg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Warberg

Følgende stilte til valg:
Ole Warberg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Frida Andersen Solum

Følgende stilte til valg:
Frida Andersen Solum

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6227
Lille Damsgård Borettslag

Velkommen til årsmøte i Lille Damsgård Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 1. juli kl. 09:00 og lukker 4. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6227

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lille Damsgård Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Sigurd Reigstad Christensen velges

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Ersvær og Per Rossabø velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Nåværende styreleder, Stian Totland, har gitt beskjed om at han ikke kan fortsette i vervet sitt. Det skal derfor velges ny styreleder for 2 år. På grunn av mangel på interne kandidater har styret arbeidet med flere eksterne kandidater. Styret har etter dette arbeidet besluttet å foreslå Ole Warberg som ny styreleder. Se vedlagt presentasjon.

Han påtar seg styreledervervet mot et honorar på kr. 3 150 ,- pr mnd, med tillegg for ekstraarbeid som går ut over vanlig styrearbeid på kr. 472,- pr time. Styret får mandat til å inngå avtale med han.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Warberg

Vedlegg

1. Presentasjon Ole Warberg.pdf

PRESENTASJON OLE WARBERG



Viser til samtaler om mulige lederverv i borettslaget Lille Damsgården. Jeg oversender herved en kort oversikt over min historikk som kan være relevant ved utøvelse av vervet og fremtidige oppgaver.
Jeg ser frem til et positivt og givende samarbeide i årene som kommer.

Ole Warberg
Morviksanden 32, 5124 Morvik.
Telefon + 47 - 906 23 110
Epost olewarberg1@gmail.com

Posisjon frem til 30. april 2024: **konserndirektør i Magic Norway AS**.
Resultat 2022; 479 millioner kroner. Selskapet har ca. 200 ansatt og er konsernselskap for en rekke eiendommer og selskaper, herav kjøpesenteret Xhibition (og tidligere Kløverhuset),
5 hotelleiendommer med ca. 750 rom og en rekke næringsbygg med kontor og detaljhandel som leietakere.
Øverste leder for de ulike divisjoner samt utvikling av nye virksomheter.
Ansvarlig og utøvende for kontrahering og reforhandlinger av leieavtaler for over 70 ulike virksomheter på eiendommer og kjøpesentre innen kontorer, butikkvirksomhet og servering og drift av kjøpesenteret.
Utvikling av nye selskaper og konsepter. Ansvarlig for drift av hotellselskaper, serveringssteder, uteliv og opplevelser.
Ansvarlig for driftsoppgaver som har ansvar for store rehabiliteringer av eiendommer, vedlikehold, innkjøp og løpende driftsoppgaver. Også deltagende i omfattende byggeprosjekter.
Også engasjert i salg, kjøp og utvikling av eiendommer, herav også tilknytning til omfattende juridiske Problemstiller og prosesser med offentlige myndigheter ift byggesøknader, bruksendringer mm.
Se mer på www.magivnorway.no

Tidligere posisjon: **reiselivsdirektør i Bergen**, leder for Bergen Reiselivslag / VisitBergen.
Organisasjonen er en *privat* organisasjon med 40 ansatte med fokus på næringsutvikling, markedsføring, profilering, omdømmebygging, merkevarebygging, kompetanse og produktutvikling - nasjonalt og internasjonalt.
Se mer på www.visitBergen.com.

Før det igjen: **Direktør Thon Hotel Bergen Airport**. Leder for 150 medarbeidere i en ung alder i hotellnæringen gjennom Olav Thon gruppen og har gjennom årenes løp opparbeidet meg **en vid og utstrakt kompetanse** innen drift av hoteller og restauranter samt kommunikasjon, strategi, salg, markedsføring, ledelse og økonomi.

Øverste tillitsverv i NHO: Fra 2012 til 2020 i 8 år, **president** i **NHO Reiseliv** med 3.500 bedrifter nasjonalt og 55.000 ansatte. Fokus på næringspolitikk, utdanning og innkjøp. Se www.nhoreiseliv.no.

ARBEIDSERFARING:

Magic Norway AS, konserndirektør. Eiendom, kjøpesentre, hoteller, restauranter
Bergen Reiselivslag / Visit Bergen, reiselivsdirektør i Bergen. Samarbeidsorgan for reiselivsnæringen, kulturlivet og myndighetene ifm salg og markedsføring av Bergensregionen
Thon Hotel Bergen Airport, direktør. 231 doble rom, fullservicehotell,
Rank Xerox, marked og salg. /Utenlandsopphold, 5 måneders arbeidsopphold i Canada med arbeid innen reiseliv og bank. /Den norske Kirke, Åsane Menighet, ungdomsarbeid.
Sjøforsvaret, Militærpolitiet, førstegangstjeneste.

ULIKE VERV:

- **President NHO Reiseliv**. Arbeidsgiverorganisasjon med 3.500 bedrifter og 55.000 ansatte innen overnatting, servering, opplevelser, destinasjoner, leiebil og kultur. Hovedfokus på næringspolitikk, juridiske emner og en innkjøpsorganisasjon som omsetter for ca. 3,5 milliarder kroner.
- Styreleder stiftelsene NHO Reiselivs opplærings- og utviklingsfond og Larsens fond.
- Deltager i Rådet for Akvariet i Bergen. Fokus på bygging av nytt akvarium i Bergen
- NHOs Representantskap.
- Styremedlem og deleier **Bergen Cruise Line AS**. Et nystartet selskap med 2 milliarder i planlagt investeringskapital de neste 3 årene.
- Styremedlem **Norway Convention Bureau BA**. Selskapet skal markedsføre og selge Norge som destinasjon for internasjonale kongresser og konferanser.
- Leder Nordisk Besøksnæring, et samarbeid mellom de nordiske landene.
- Leder for NHO Bransjeutvalg Destinasjoner nasjonalt.
- Styremedlem **Cruise Norway AS**. Nasjonalt overbyggende markedsselskap med målgruppe det internasjonale cruisemarkedet, både mot rederier og publikum.
- Styreleder og grunder i **Study Norway Technical Visits AS**. Internasjonalt selskap med formål å produsere studieturer til Norge hovedsakelig fra Japan og Kina.
- Nestleder styret **Bergen Sentrum AS, Sentrumsforeningen, Bergen Sentrum Netthandels AS og Bergen Julemarked AS**. Selskap eid av Bergen kommune, Bergen Næringsråd, Sentrumsforeningen og VisitBergen med formål å markedsføre sentrum som et aktivt sted for handel og opplevelser. Herav **Pepperkakebyen** og nyutviklingen **Byrommet** som kommer i 2024.
- Medlem i Representantskapet for Bergensbanken.
- Styreleder **Bergen Guide Service A.S**. Daglig leder i selskapet i 2006 og 2007.
- Varamedlem til styret i Messeselskapet AS
- Styremedlem **Fjord Norge AS**. Internasjonalt markedsføringsselskap på vegne av det offentlige og reiselivet i de fire fjord-fylkende mot ferie- og fritidsmarkedet internasjonalt.
- Styremedlem i stiftelsen **Kulturby Bergen 2000**. Arrangør av det nasjonale arrangementet som hovedsakelig ble avholdt i Bergen. Representerte næringslivet
- Styremedlem i landsstyret i Forbundet for Overnatting og Serveringsnæringen
- Formann i Forbundet for Overnattings- og Serveringsnæringen, Bergen og Omland
- Varamedlem til styret i Bergen Reiselivslag. / Styremedlem FOS, avd. Bergen og Omland / Styremedlem Bergen Convention Service.
- Styreformann **Eurohotels,** nasjonal salgs- og markedsføringskjede for hoteller.
- Diverse konsulentfunksjoner i organisasjoner og bedrifter.

Medlem av en rekke råd og utvalg lokalt, nasjonalt og internasjonalt, blant annet:

- Byrådsleders kontaktutvalg i Bergen som er kontaktorgan innen næringsliv, akademia, politikk og offentlig administrasjon. Deltagende i interreg prosjekter i EU sammenheng.
- Forum Reiseliv Hordaland, Hotellgruppen i Bergen
- Markedsgruppe strategi Asia, nasjonalt og Skandinavisk samarbeid mot målgrupper i Asia.
- Deltagende i European Cities Marketing, et europeisk samarbeid.
- Deltagende og Norges representant i HOTREC, den Europeiske organisasjon for reiselivet.
- NHO Næringslivets Reiselivsråd og topp lederforum nasjonalt som er samarbeidsorganet for fire landsorganisasjoner som berører reiselivet. Videre deltagende i NHOs Representantskap
- Norway Convention Bureau som er det internasjonale fellesorganet for markedsføring av Norge i utlandet innen kongresser. Største eier i selskapet
- Prosjektleder for det internasjonale **prosjektet FlyBGO**. Formål få flere direkte flyruter til Bergen.
- Initiativtaker i arbeidet med å opprette ferge mellom Newcastle og Vestlandet.

- Deltakelse i hovedkomiteer og utvalg som Sykkel VM, Tall Ship Races, Fotball EM, EM i friidrett, Kulturby Bergen 2000, Storbyprosjektet, European Cities Marketing, Barnas Bergen, Prosjekt Hordaland, Hotrec – Europeiske fellesorgan for overnatting, servering reiseliv, European Cities Marketing, m.fl.

Erfaring som prosessleder for strategiprosesser i egen organisasjon, i bedrifter innen hotell, servering, handlesbedrifter og reiseliv, i fylkessammenheng, i kommunale sammenhenger og i private organisasjoner og tillegg en rekke private verv gjennom årenes løp.
Deltakende i nasjonale og internasjonale næringslivsdelegasjoner innen næringsliv, reiseliv og kultur.

UTDANNELSE:

- Oslo Handelshøyskole, 4-årig, siden fusjonert med BI's siviløkonomstudie
- Norges Handelshøyskoles Kursvirksomhet, vekttall halvt års studie
- Militærpolitiskolen i Sjøforsvaret
- Åsane Gymnas Bergen, reallinjen
- En rekke kurs og seminarer, blant annet ved Cornell University, USA

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.07.24
Selskapsnummer: 6227 **Selskapsnavn:** Lille Damsgård Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sigurd Reigstad Christensen velges

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Ersvær og Per Rossabø velges

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ole Warberg

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Lille Damsgård Borettslag

Organisasjonsnummer: 984744862
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juli kl. 09:00 til 4. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Sigurd Reigstad Christensen velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Ersvær og Per Rossabø velges
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Nåværende styreleder, Stian Totland, har gitt beskjed om at han ikke kan fortsette i vervet sitt. Det skal derfor velges ny styreleder for 2 år. På grunn av mangel på interne kandidater har styret arbeidet med flere eksterne kandidater. Styret har etter dette arbeidet besluttet å foreslå Ole Warberg som ny styreleder. Se vedlagt presentasjon.

Han påtar seg styrelederververvet mot et honorar på kr. 3 150 ,- pr mnd, med tillegg for ekstraarbeid som går ut over vanlig styrearbeid på kr. 472,- pr time. Styret får mandat til å inngå avtale med han.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Warberg (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Warberg

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Sigurd Reigstad Christensen /s/

Protokollvitne 1: Andreas Ersvær /s/

Protokollvitne 2: Per Rossabø /s/

BERGEN KOMMUNE

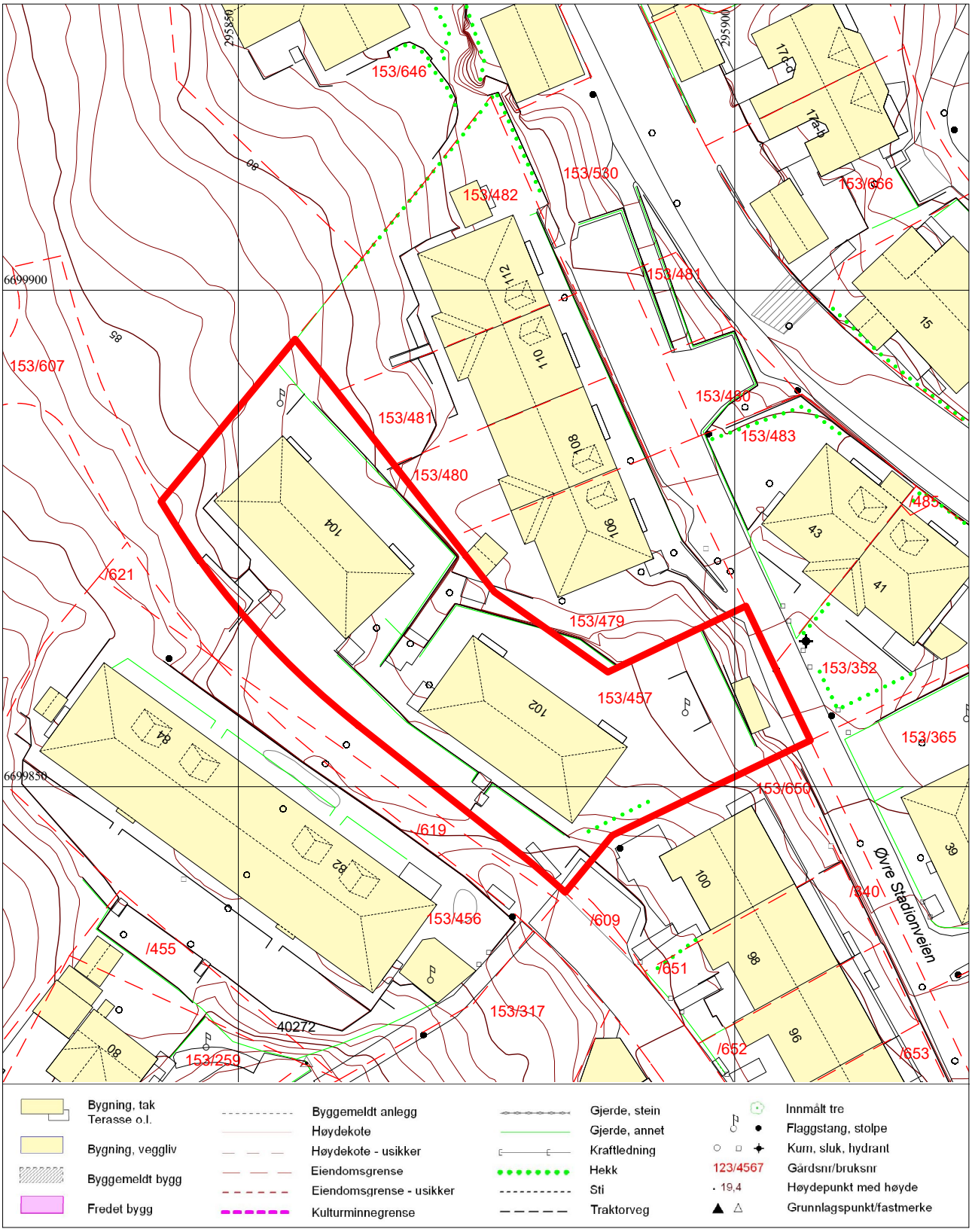
BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:500
Dato: 28.03.2019

Gnr/Bnr 153/457
Adresse: Øvre Stadionveien 102 m/flere

N

D-1



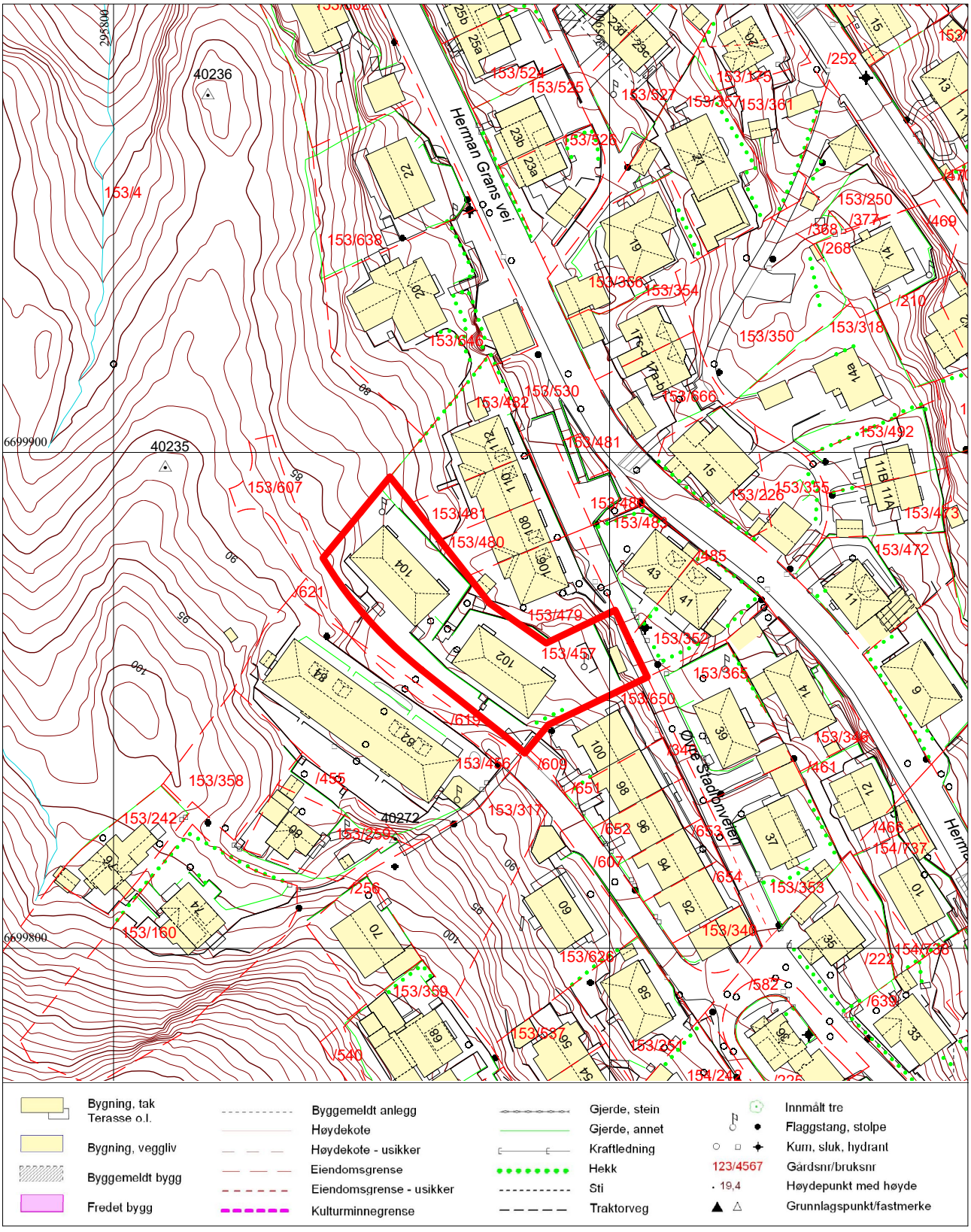
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:1000
Dato: 28.03.2019

Gnr/Bnr 153/457
Adresse: Øvre Stadionveien 102 m/flere

N

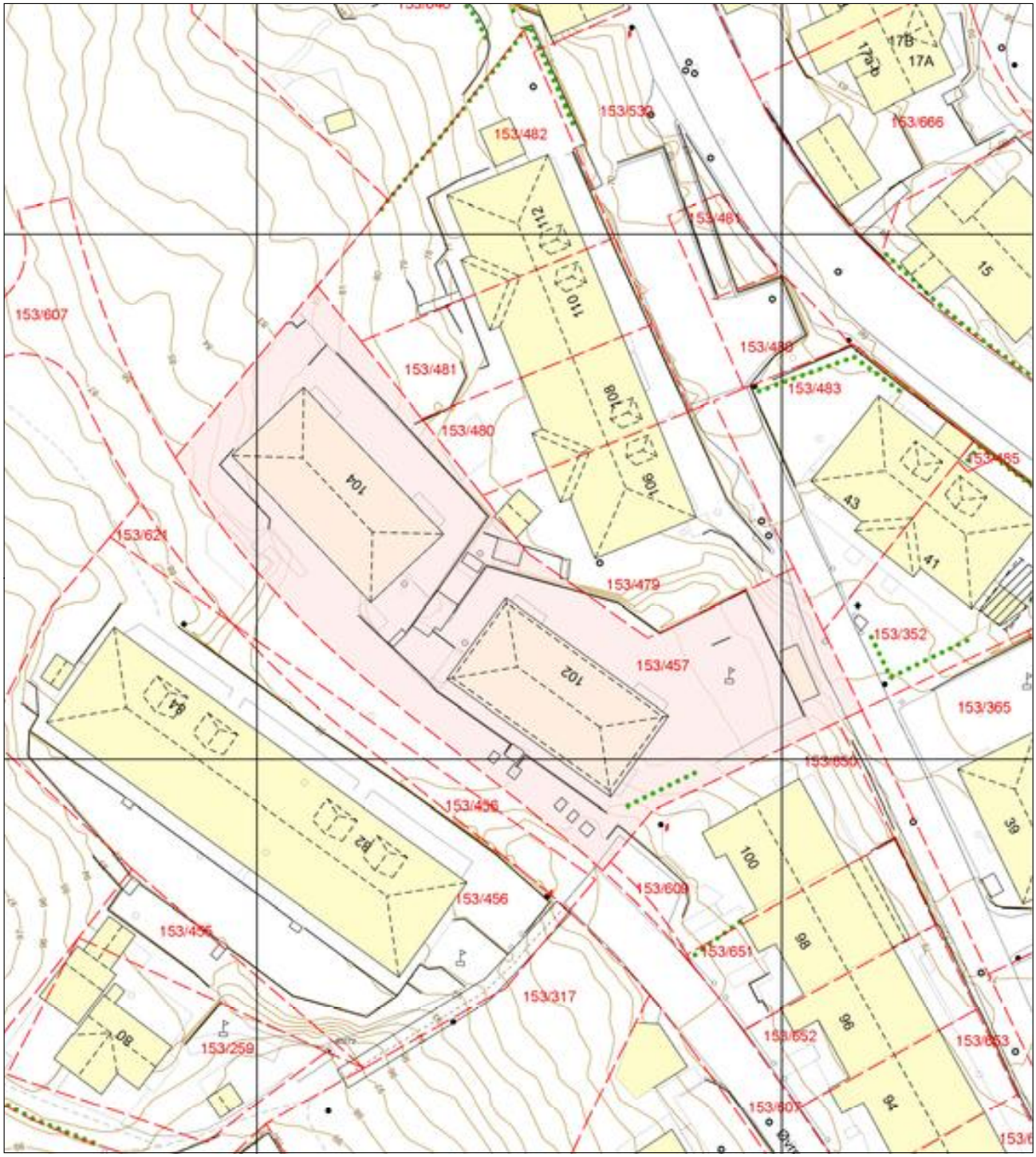


BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/457/0/0
Adresse: Øvre Stadionveien 102, 5161 LAKSEVÅG m.fl.


N
153/482
153/481
153/480
153/483
153/485
153/607
153/479
153/457
153/352
153/365
153/456
153/609
153/651
153/317
153/259
153/652
153/653
153/666
153/483
153/485
153/352
153/365
153/609
153/651
153/652
153/653
153/317
153/259
153/456
153/457
153/479
153/480
153/481
153/482
153/483
153/485
153/607
153/666

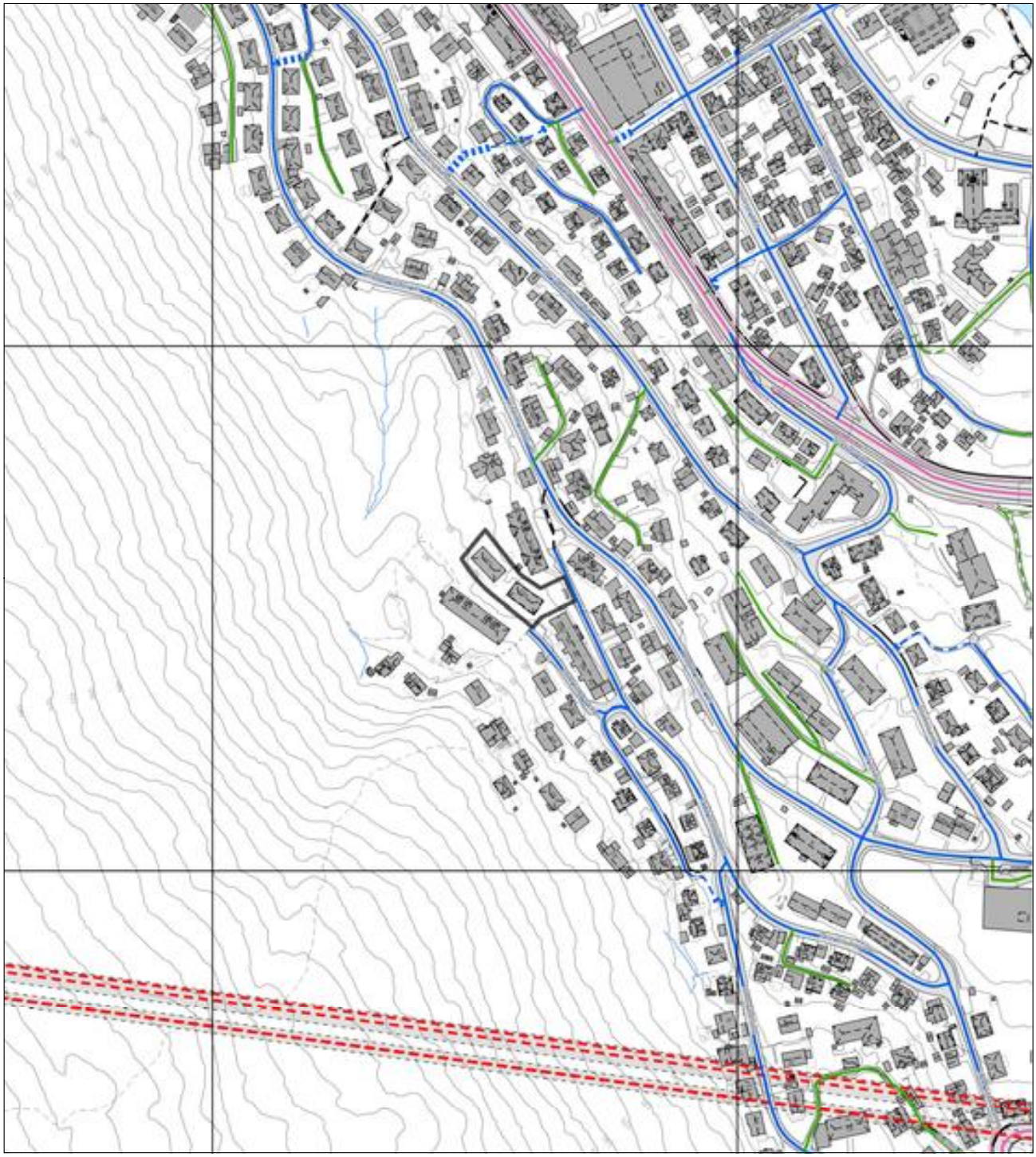
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 18.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/457/0/0
Adresse: Øvre Stadionveien 102, 5161 LAKSEVÅG

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 153/457/0/0
Utlistet 18. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260664435	Grunneiendom	0	Ja	1 369,1 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
6190000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 53 BNR 4, MORAHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1983	190000464	9,7 %
40280001	31	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 4 OG GNR 153 BNR 646, LILLE DAMSGÅRD	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.11.2006	200606941	< 0,1 % (132,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40180000	30	LAKSEVÅG. ØVRE STADIONSVEIEN, REGULERING AV SIDEVEI	3	-
40280000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI MED TILKNYTNINGSVEI	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
153/251	139626478-2	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	07.06.2024	202311778
153/349	301487015	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	28.05.2025	202512784
153/346	300836449	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	15.12.2020	202017247
153/352	301639078	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.08.2026	202613304
153/638	301344104	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	14.05.2024	202412423
153/524	139628128-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	14.06.2019	202215834
153/524	139628128-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	14.06.2019	201823926

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 18. september 2026

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

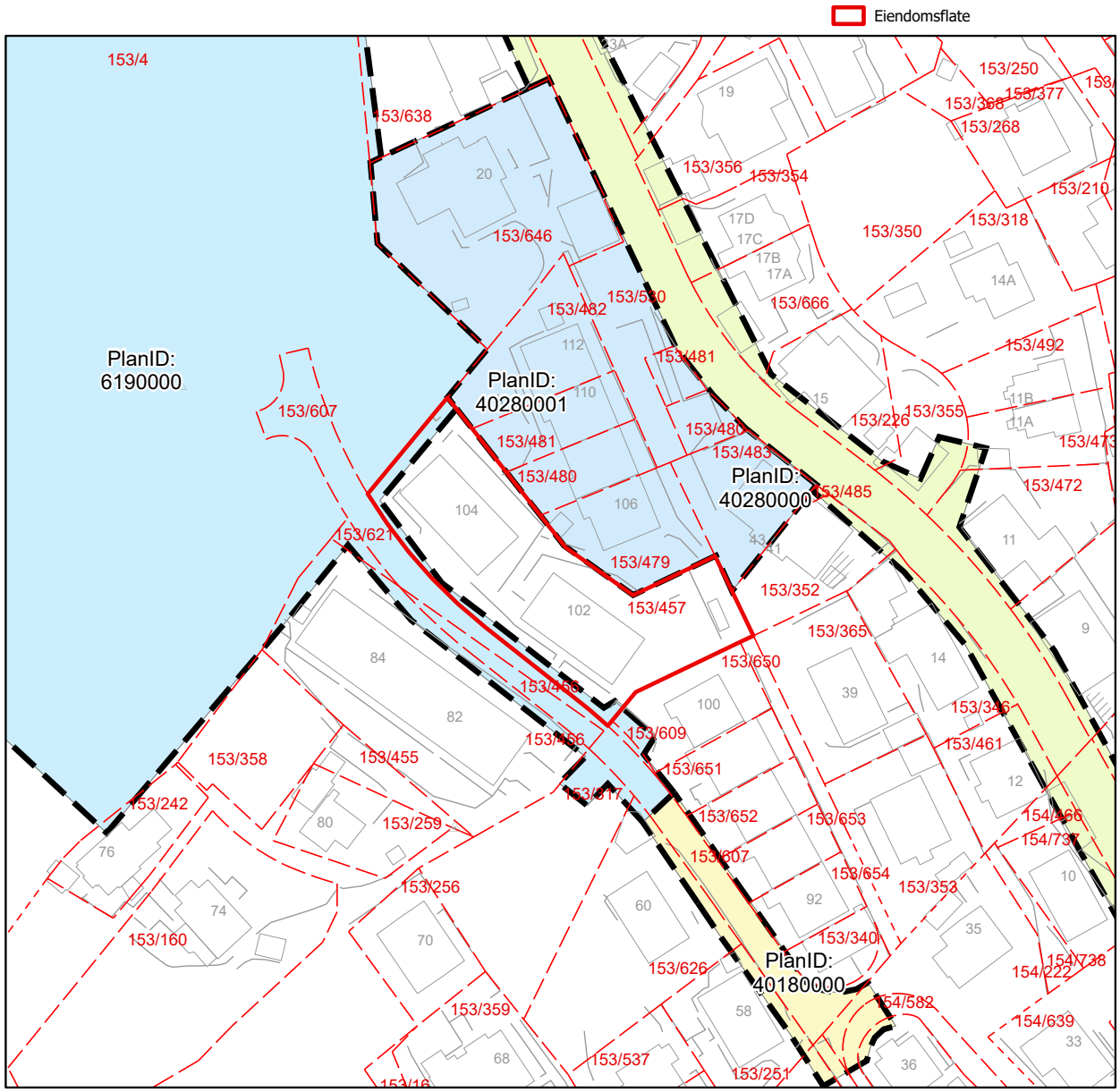
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/457/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Øvre Stadionveien 102 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 6190000,40280001



Reguleringsplan på grunnen

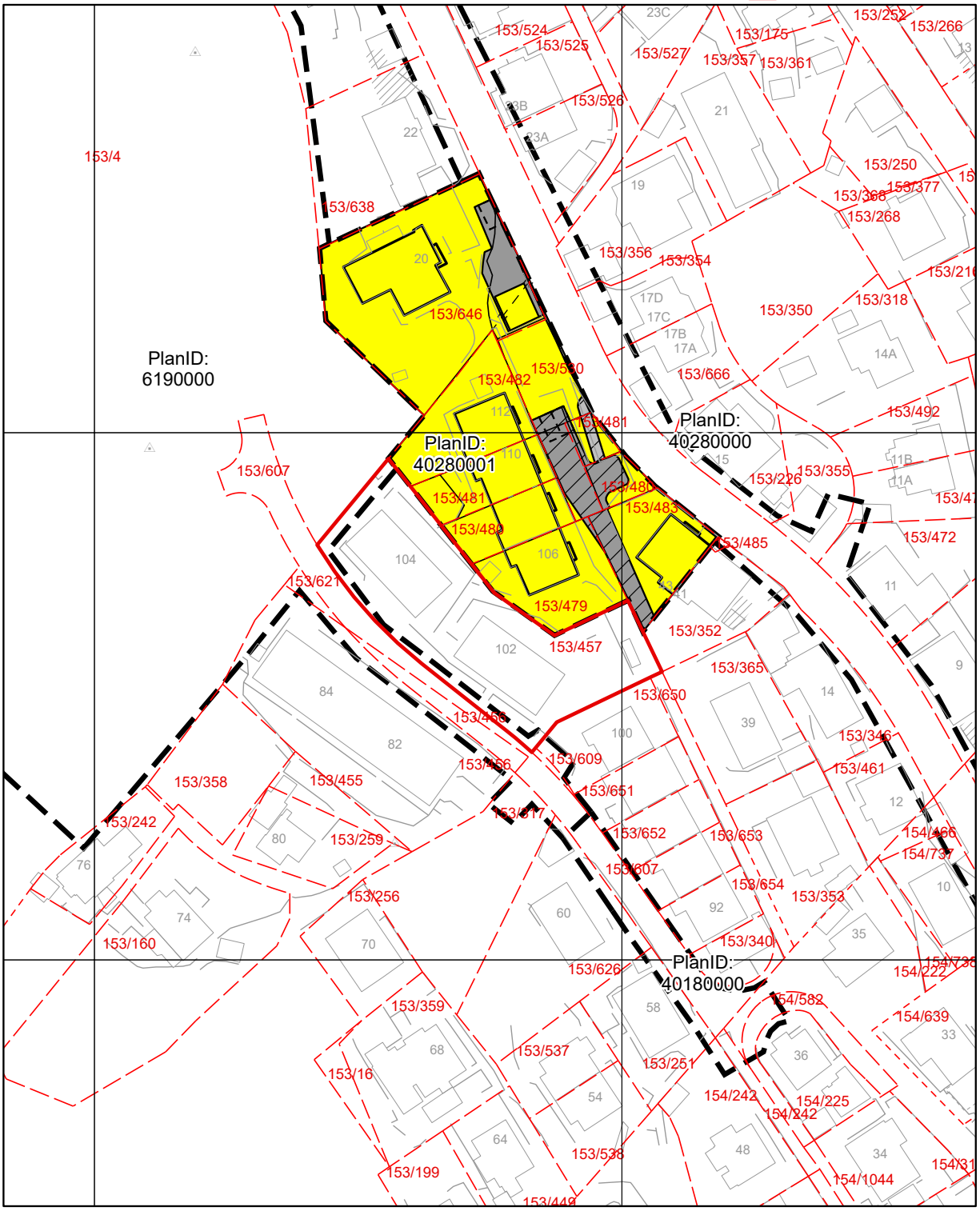
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/457/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Øvre Stadionveien 102 m.fl.

PlanID(er): 6190000,40280001

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje


1203 - Regulert tomtegrense


1204 - Eiendomsgrense oppheves


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1225 - Regulert parkeringsfelt

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Garasjer i boligområder


Parkeringsplass


FRIOMRÅDER


Felles avkjørsel


Felles gangareal

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

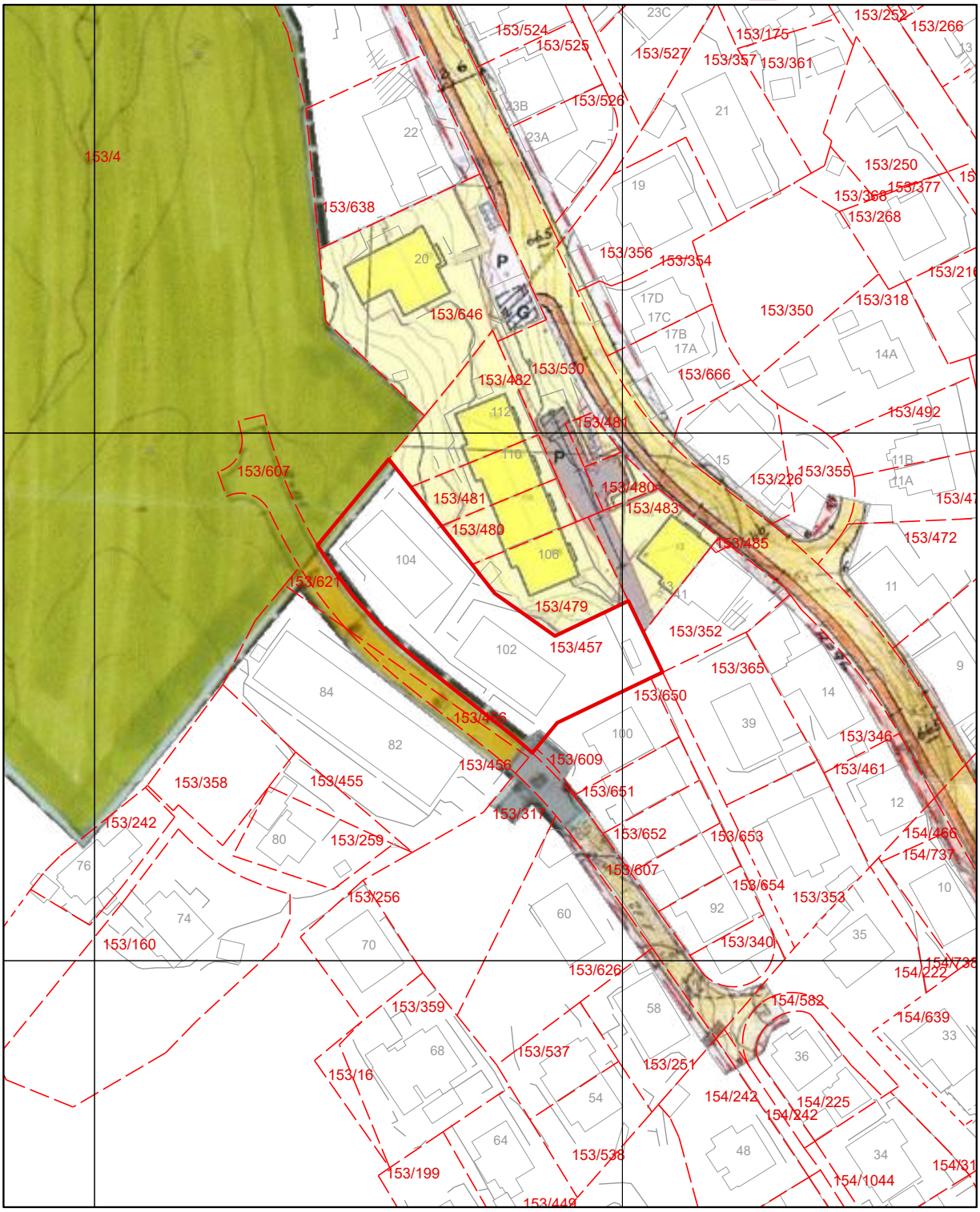
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/457/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Øvre Stadionveien 102 m.fl.

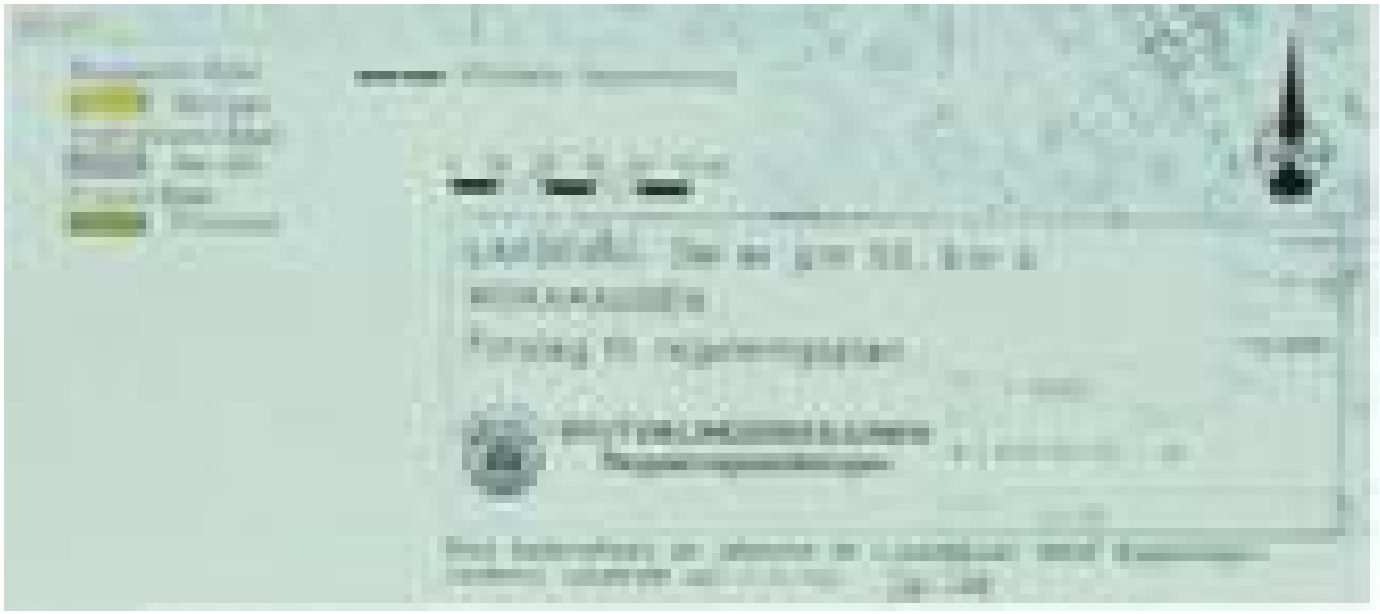
N

PlanID(er): 6190000,40280001

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

Eiendomsflate





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

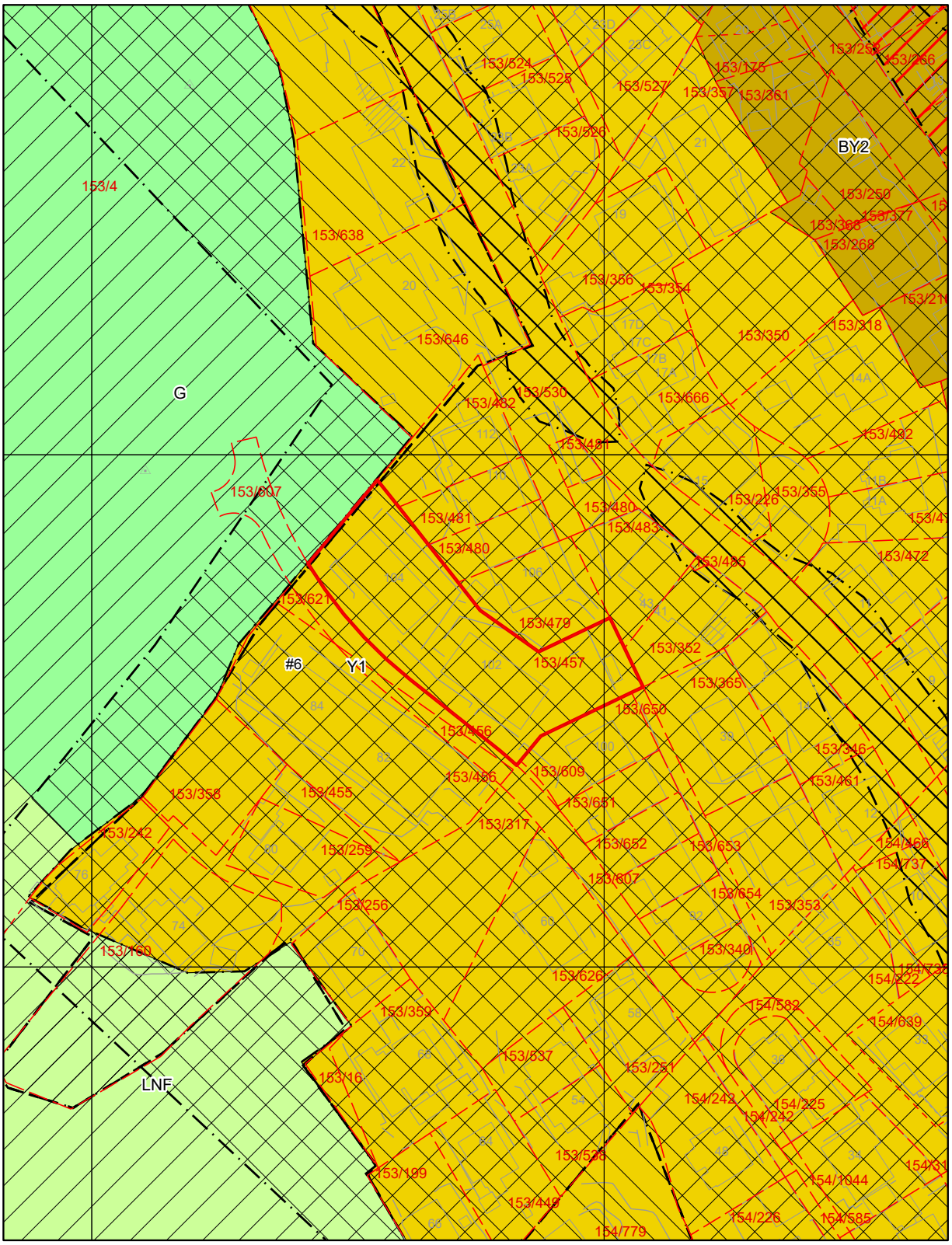
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 18.09.2026

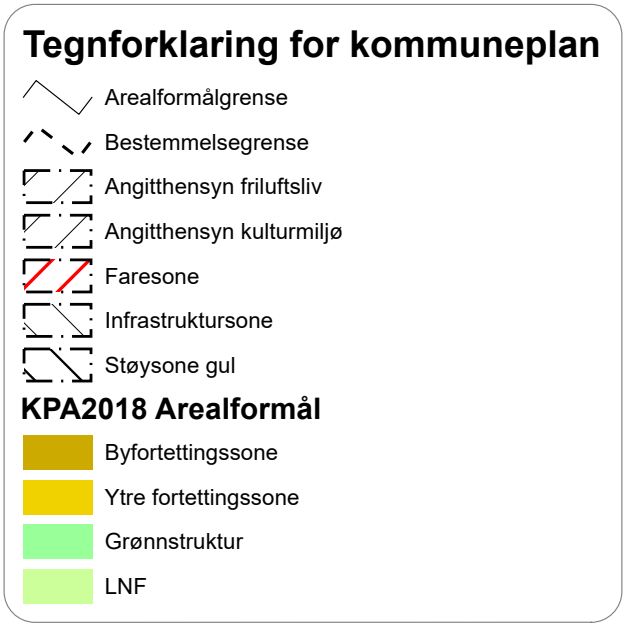
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 153/457/0/0
Adresse: Øvre Stadionveien 102 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



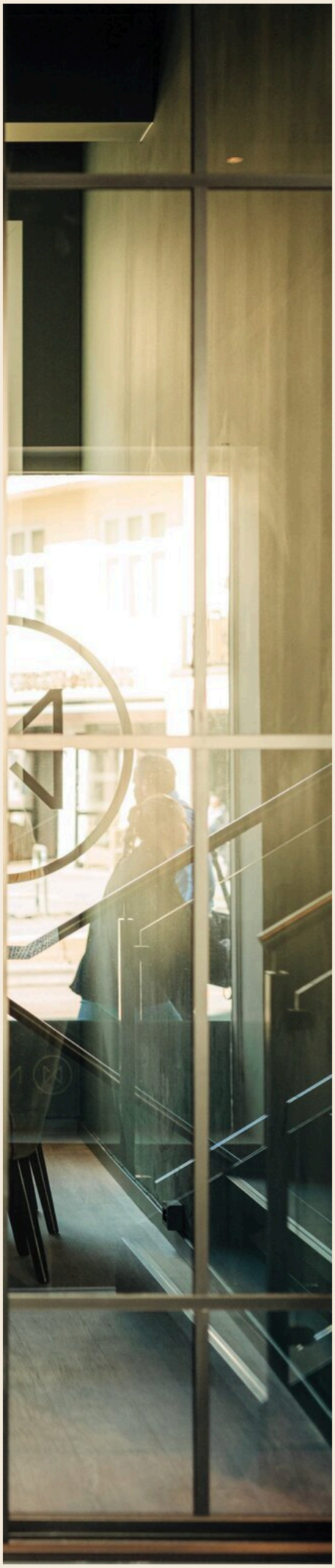

Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Bestemmelsegrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
LNF

Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0321/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Øvre Stadionveien 102 5161 LAKSEVÅG
Matrikkel: Gnr 153, bnr 457 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Karethe Rye Torben
Eiendomsmegler
Nordvik Bergen
k.torben@nordvikbolig.no
901 59 916



Pernille Troye
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
p.troye@nordvikbolig.no
456 91 540

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: