DAMSGÅRDSVEIEN 86

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Løsøre og tilbehør
EGENERKLÆRINGSSKJEMA
BYGGETEGNINGER
FERDIGATTEST 2018
ENERGIMERKE
INNKALLING ÅRSMØTE 2025
PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2025
TILSTANDSRAPPORT
VEDTEKTER
VEISTATUSKART
BASISKART
PLANINFORMASJON
Bud og budgivning

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250266

Selger 1 navn
Sandi Rizman Hersandi

Gateadresse
Damsgårdsveien 86

Poststed	Postnr
Bergen	5058

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polise/avtalenr.: 7729738

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250266

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En lekkasje i yttervegg (E blokken mot D blokken) ble utbedret i Mars 2025 av faglærte. Lekkasjen har ikke påvirket leiligheten i noen grad. Saken ble håndtert av Styret, og mer info kan gis av Styret på forespørsel.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fullstendig skjeggkresanering i blokkene ble utført høsten 2019, og etter saneringen observeres det ikke lenger. I 2021 ble det foretatt etterkontroll. I løpet av tiden undertegnede har eid boligen har det med andre ord ikke blitt observert noe skjeggkre i bygningen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2023 utførte OneCo kontroll og bytter av el-bokser i brannskiller mellom leiligheter og mot korridorer. Saken ble håndert av Styret og de kan kontaktes for mer informasjon om dette. I 2024 ble røykdetektor i leilighet flyttet lenger bort fra ventilasjonsanlegg (i henhold til krav). Dette arbeidet ble også utført av OneCo og dokumentasjon foreligger.

Arbeid utført av: OneCo

Filer

Servicerapport_Brann_&_Sikkerhet_O1150716_13404339.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt rens av det balanserte ventilasjonsanlegget og tilhørende rør i leiligheten av Andersen Ventilasjonsrens i 2024. Dokumentasjon foreligger.

Filer

Luftmengde skjema.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250266

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasadevask på blokkene og betongheller takterrasse er utført 2 ganger (høst 2024 og vår 2025) av KTV med drone.
Arbeid utført av	KTV

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret sitter på informasjon om at det er planlagt bygging av ett nytt leilighetskompleks i Damsgårdsveien, nordøst for leiligheten. Ingen nabovarsel er mottatt angående dette, men man kan ta kontakt med Styret for ytterligere informasjon.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen i 2021.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, men ikke siden 2019 (se tidligere spørsmål knyttet til skjeggkre).

Document reference: 74250266

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250266

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandi Rizman Hersandi	adf7acf8bf0c72831ca391b86b5f25b5aa655a55	16.05.2025 12:01:42 UTC	Signer authenticated by One time code

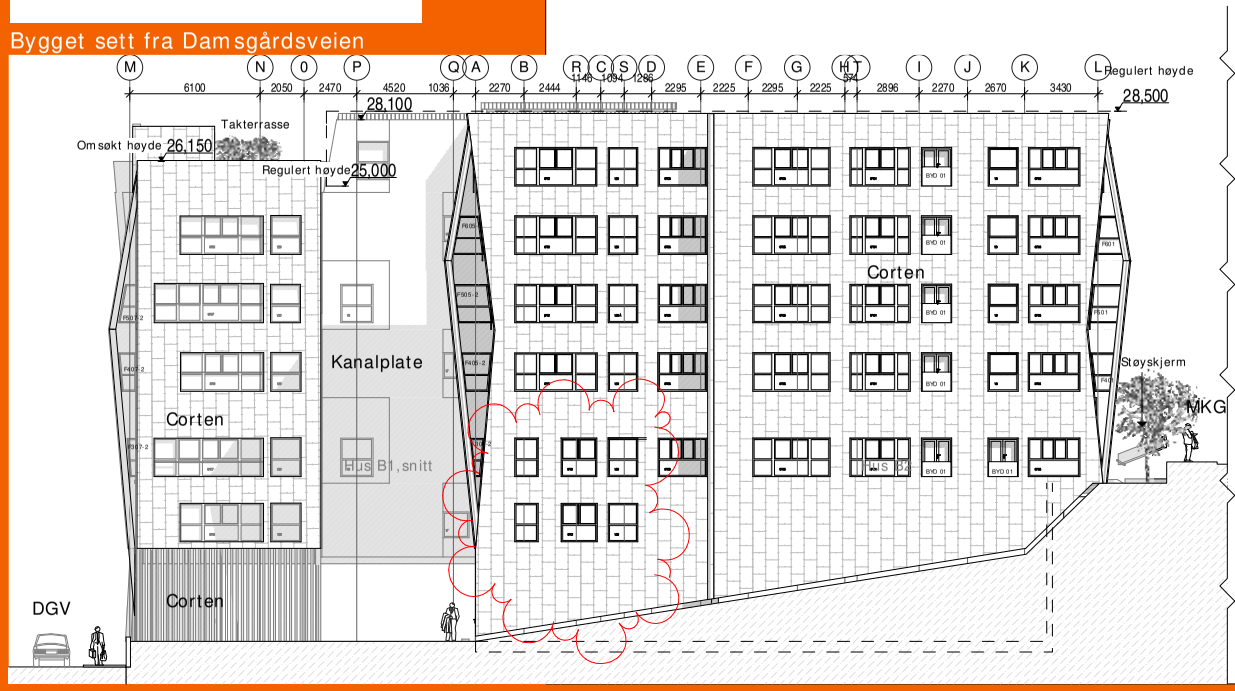
Document reference: 74250266

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

BYGGETEGNINGER

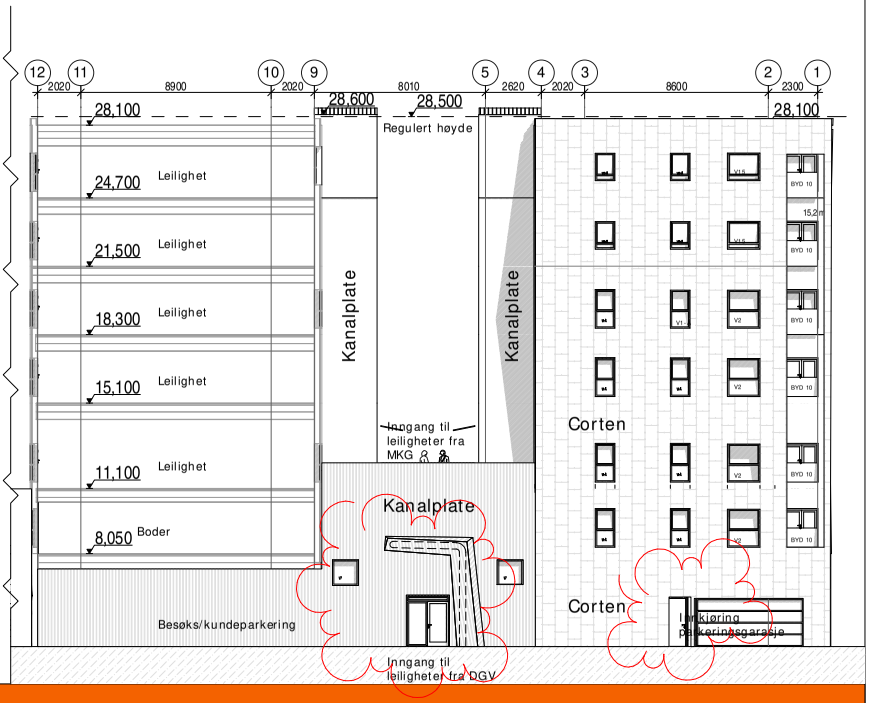


Bygget sett fra Damsgårdsveien



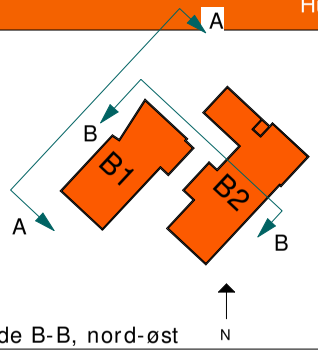
Anvisning A-A, fasader sett mot sørøst

Hus B2 Hus B1



Anvisning B-B, fasader/snitt sett mot sørvest

Hus B2 Hus B1



Fasade B-B, nord-øst

Plottet 15.01.2015

Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding - Hus F Mindre justering

Fasader B1-B2-1

Fasade A-A, nord - vest
Fasade B-B, nord-øst

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmennig 10/12
5835 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00

E-post: bergen@linkarkitektur.no

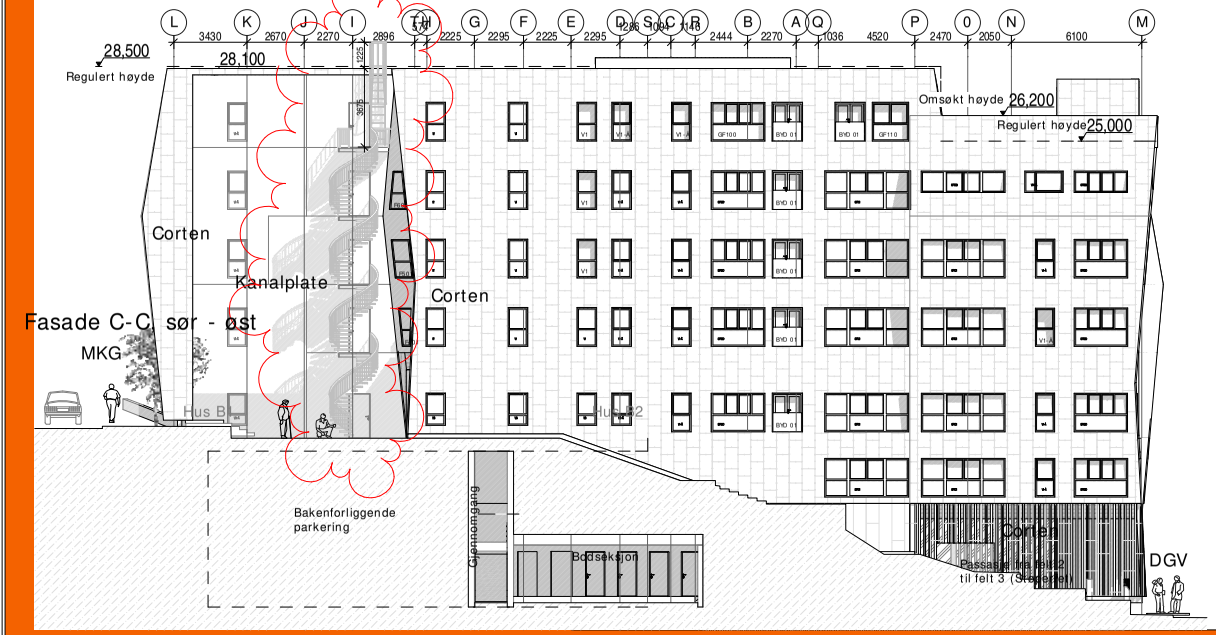
Tegn.nr A.45.01.RM

Indeks

Mål: 1:250 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,ÅR,KS Kontr.: ÅR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15

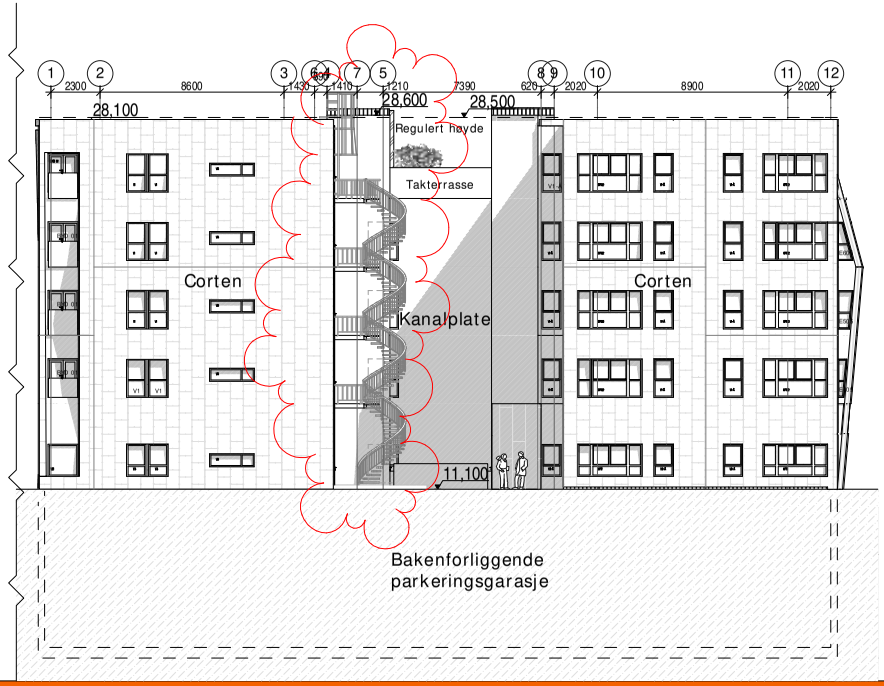


Bygget sett fra Damsgårdsveien



Anvisning G-G, fasader sett mot nordvest

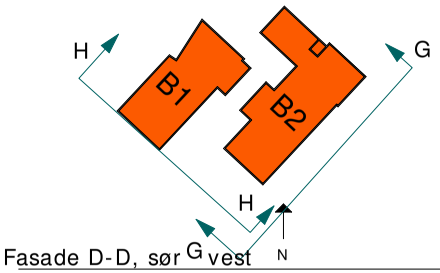
Hus B2



Anvisning H-H, fasader sett mot nordøst

Hus B1 Hus B2

Plottet 15.01.2015



Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding - Hus F Mindre justering

Fasader B1-B2-4

Fasade C-C, sør - øst
Fasade D-D, sør - vest

LINK ARKITEKTUR

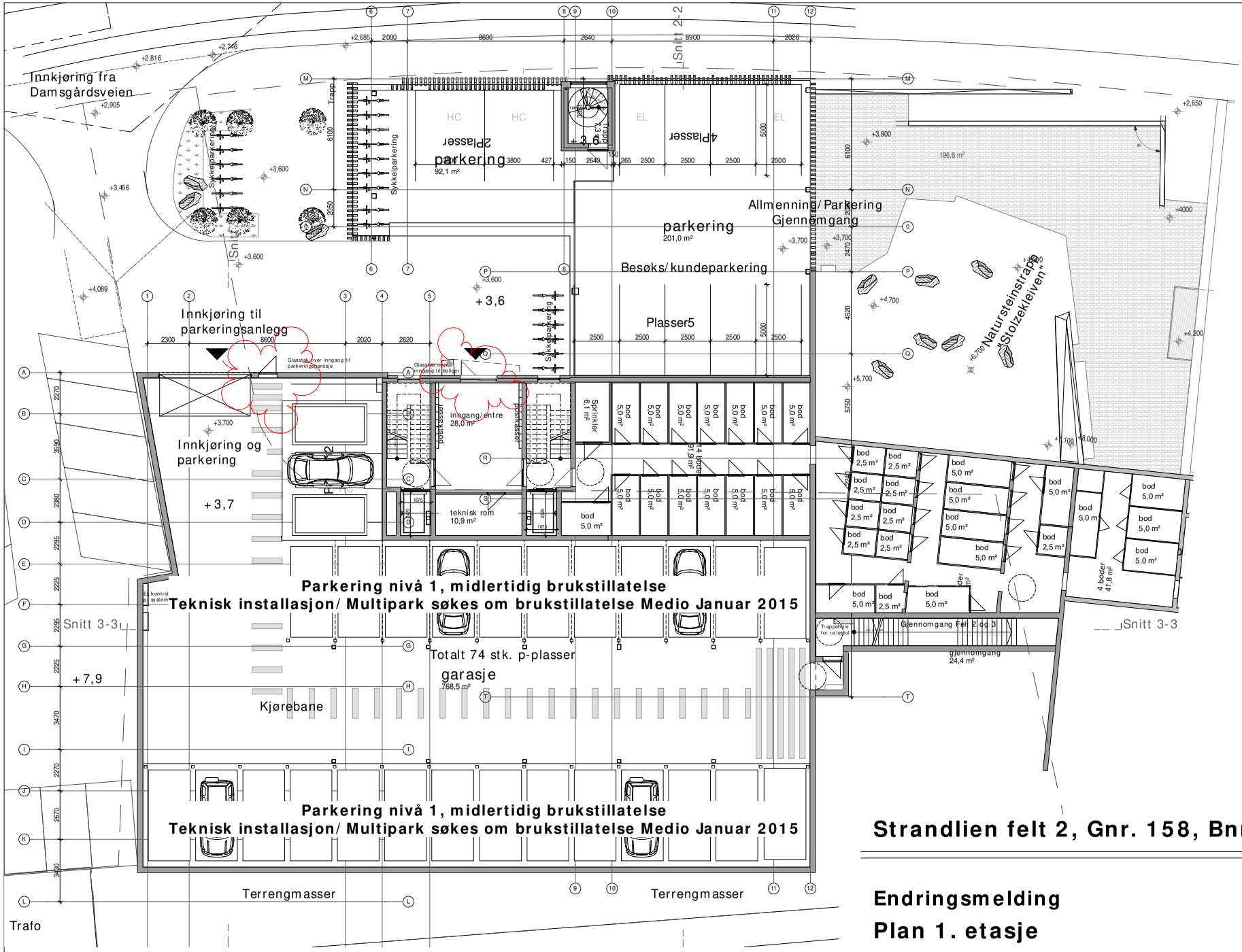
Team Bergen
Dreggsallmennig 10/12
5835 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00

E-post: bergen@linkarkitektur.no

Tegn.nr **A.45.04.RM** Indeks

Mål: 1:250 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,ÅR,KS Kontr.: ÅR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15



Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding

Plan 1. etasje

Plottet 15.01.2015

LINK ARKITEKTUR

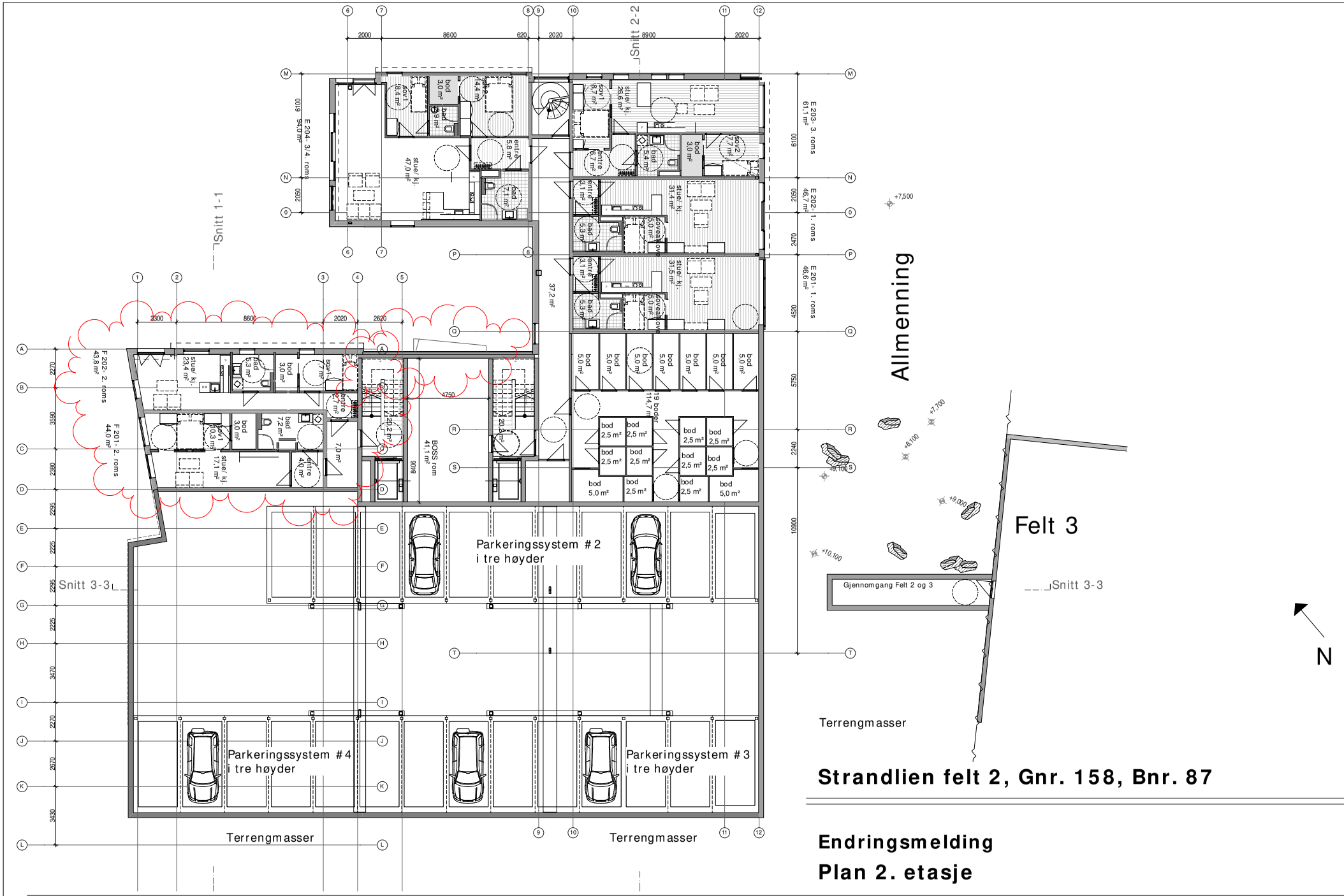
Team Bergen
Dreggsallmennig 10/12
5835 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00

E-post: bergen@linkarkitektur.no

Tegn.nr **A.21.01.RM** Indeks

Mål: 1:200 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,ÅR,KS Kontr.: ÅR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15



Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding

Plan 2. etasje

Plottet 15.01.2015

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmennig 10/12
5835 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00

E-post: bergen@linkarkitektur.no

Tegn.nr: A.21.02.RM

Indeks:

Mål: 1:200 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,ÅR,KS Kontr.: ÅR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15



Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding

Plan 3. etasje

Plottet 15.01.2015

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmennig 10/12
5835 Bergen

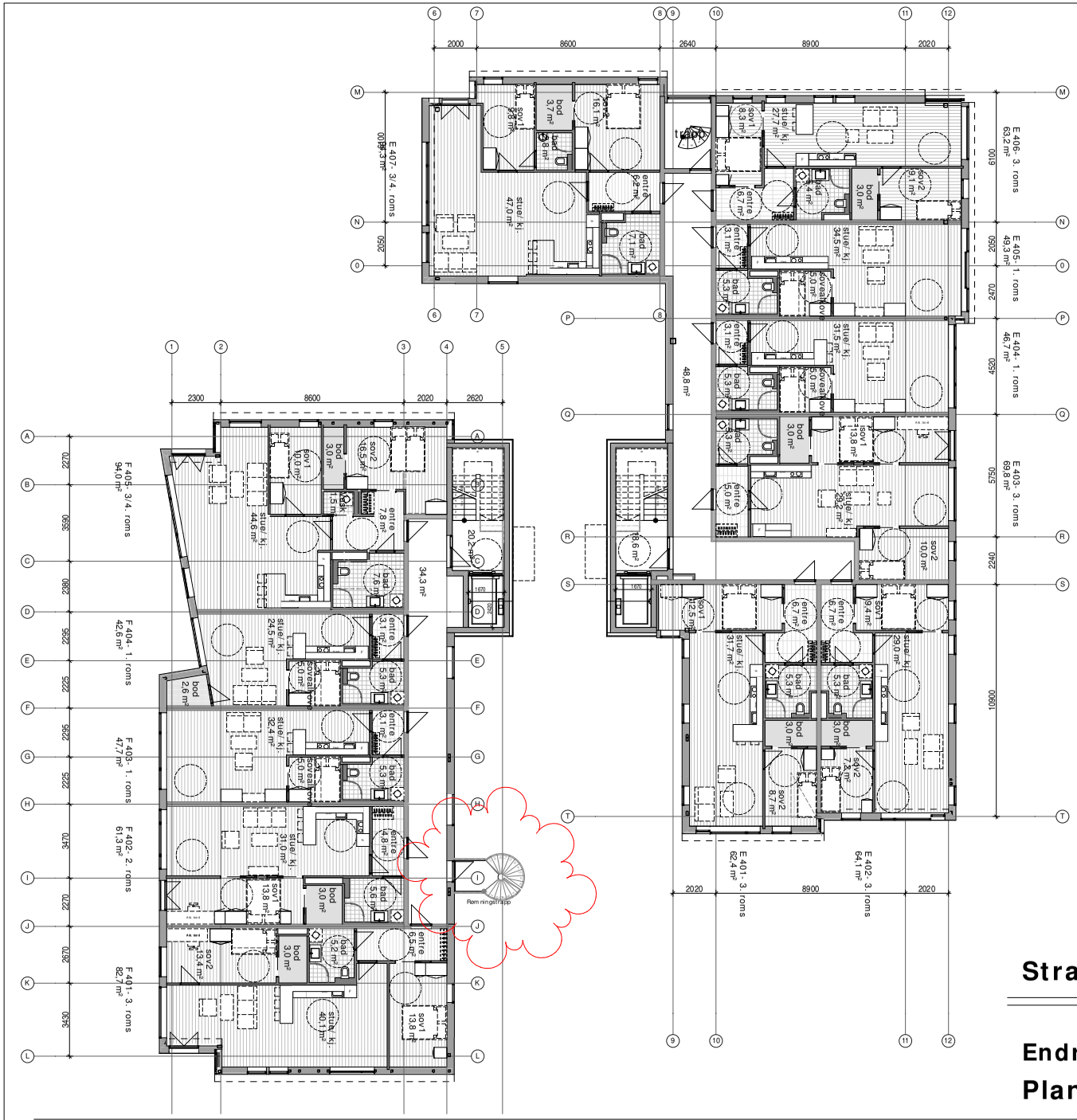
Telefon: +47 55 57 34 00

E-post: bergen@linkarkitektur.no

Tegn.nr: A.21.03.RM

Indeks:

Mål: 1:200 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,ÅR,KS Kontr.: ÅR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15



Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding

Plan 4. etasje

Plottet 15.01.2015

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmennig 10/12
5835 Bergen

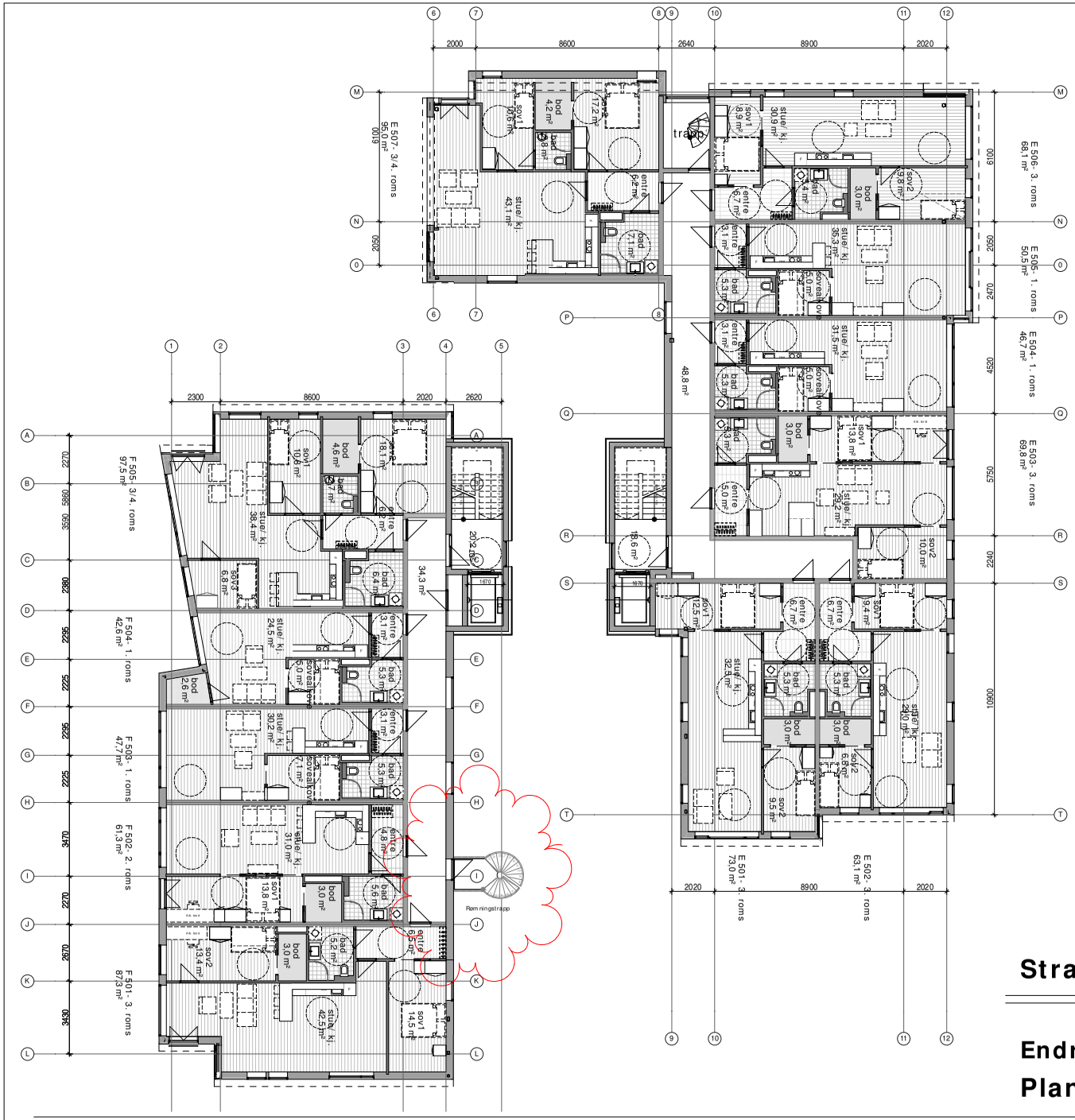
Telefon: +47 55 57 34 00

E-post: bergen@linkarkitektur.no

Tegn.nr: A.21.04.RM

Indeks:

Mål: 1:200 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,ÅR,KS Kontr.: ÅR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15



Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding

Plan 5. etasje

Plottet 15.01.2015

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmennig 10/12
5835 Bergen

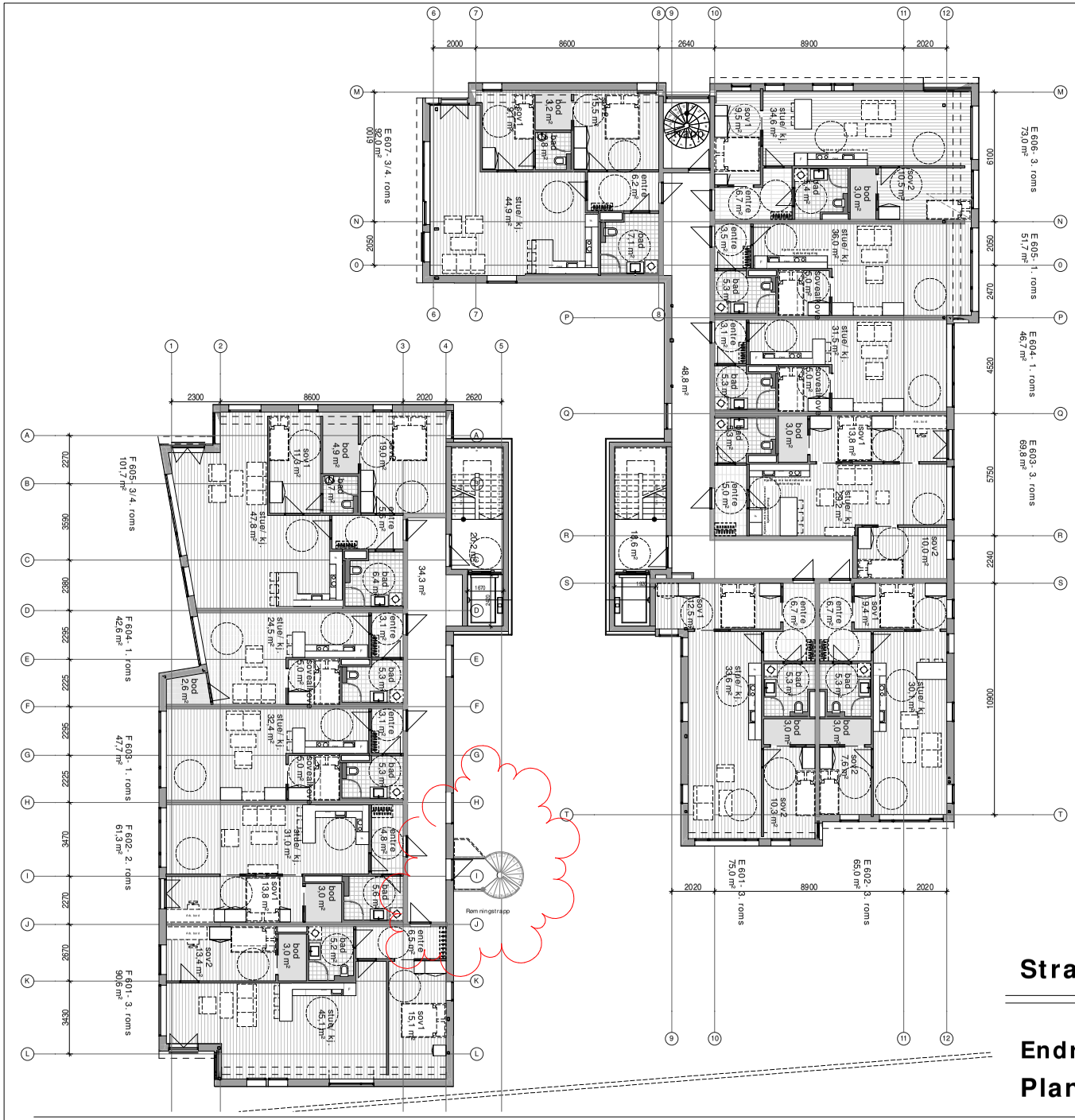
Telefon: +47 55 57 34 00

E-post: bergen@linkarkitektur.no

Tegn.nr: A.21.05.RM

Indeks:

Mål: 1:200 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,ÅR,KS Kontr.: ÅR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15



Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding

Plan 6. etasje

Plottet 15.01.2015

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmennig 10/12
5835 Bergen

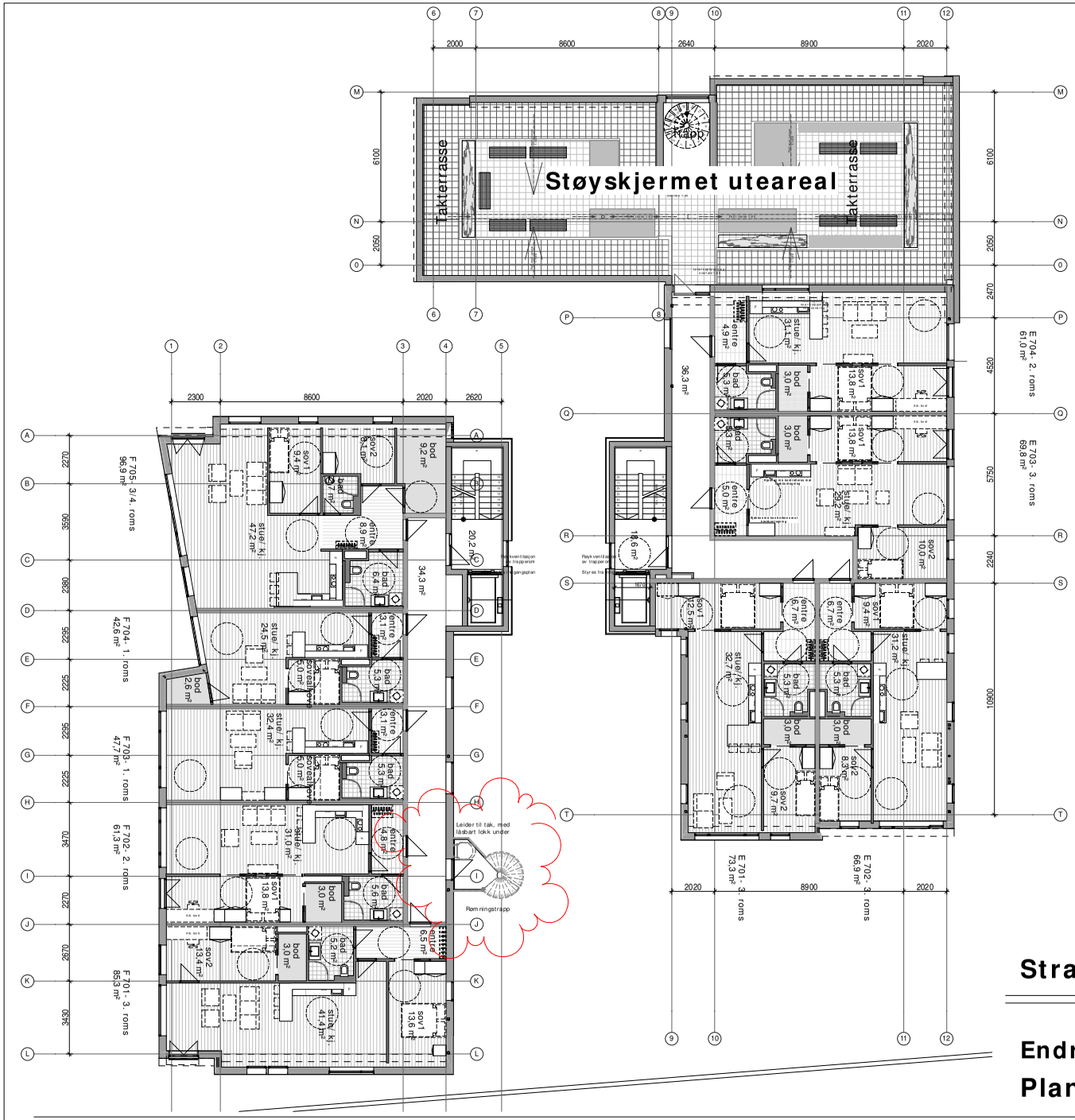
Telefon: +47 55 57 34 00

E-post: bergen@linkarkitektur.no

Tegn.nr: A.21.06.RM

Indeks:

Mål: 1:200 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,ÅR,KS Kontr.: ÅR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15



Strandlien felt 2, Gnr. 158, Bnr. 87

Endringsmelding

Plan 7. etasje

Plottet 15.01.2015

LINK ARKITEKTUR

Team Bergen
Dreggsallmennig 10/12
5835 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00

E-post: bergen@linkarkitektur.no

Tegn.nr: A.21.07.RM

Indeks:

Mål: 1:200 Dato: 09.11.12 Tegn.: RB,ÅR,KS Kontr.: ÅR Godkj.: GH Ansv.: GH Rev.dato: 15.01.15

FERDIGATTEST 2018

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

Link Arkitektur AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Grethe Haugland	Gerd Soldal Dir. tlf.: 5556 6421	201219865/78	160318

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Gerd Soldal - saksbehandler
Sylvi Søvik Wathne - Avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

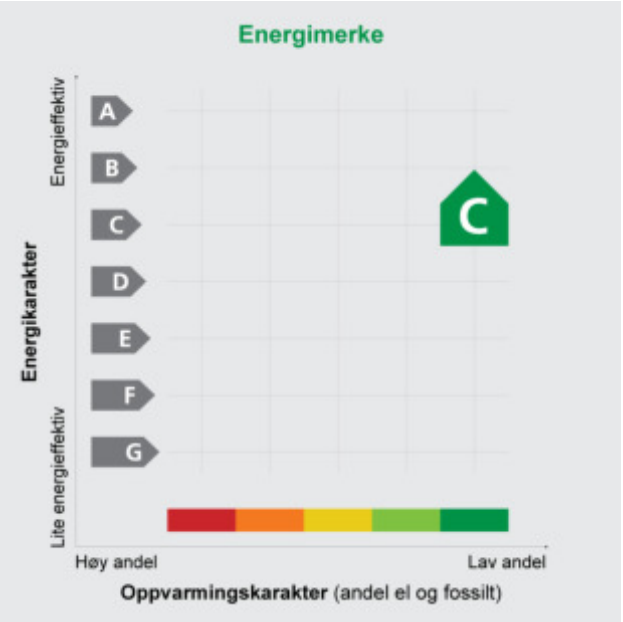
Kopi: Verket bolig felt 2 og 3 AS, Pb. 485, 1373 ASKER

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

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Damsgårdsveien 86
Postnr	5058
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/ H0606
Gnr.	158
Bnr.	87
Seksjonsnr.	077
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1219226
Dato	26.01.2021



Innmeldt av	Kristian Johansen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Damsgårdsveien 86
Postnr/Sted: 5058 BERGEN
Leilighetsnummer: H0606
Bolignr:
Dato: 26.01.2021 16:20:31
Energimerkenummer: A2021-1219226
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Kristian Johansen

Gnr: 158
Bnr: 87
Seksjonsnr: 077
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6320
SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

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

Dato for årsmøtet:

9. mai 2025 kl. 18:00, Fangene på fortet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Årsmøte i garasjesameiet kl 1800 og eierseksjonssameiet kl 1900

kl 1800 vil det avholdes årsmøte for eiere i garasjesameiet.

kl 1900 starter årsmøte for eiere i eierseksjonssameiet Støperiet Damsgårdssundet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppløsing - (gjelder eierseksjonssameiet).
8. Vedtektsendring - pkt 3.1 (gjelder garasjesameiet)
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6320 Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Opplåsing - (gjelder eierseksjonssameiet).

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når styre må ordne opplåsing for eiere eller leiere være seg ytterdør og eller dør til leilighet settes en kostnad til kr 500.- som den som trenger opplåsing må betale.

Forslag til vedtak
Ved behov for opplåsing, vil eier få en faktura på kr 500

Sak 8

Vedtektsendring - pkt 3.1 (gjelder garasjesameiet)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens ordlyd:
"Sameieandelen i Sameiet skal i utgangspunktet følge som tilbehør til fast eiendom i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) litre d.

Salg av ideell andel i Sameiet er tillatt dersom Sameiets styre godkjenner dette. Godkjennelse kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Ethvert salg skal meldes skriftlig til Sameiets styre, og Sameiets forretningsfører. Ved salg av ideell andel har seksjonseierne i eierseksjonssameiet Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, forkjøpsrett.

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

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

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

Forslag til ny ordlyd: nye setninger og ord er uthevet
Sameieandelen i Sameiet skal i utgangspunktet følge som tilbehør til fast eiendom i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) litre d.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Garasjevedtektenes punkt 3.1 endres som foreslått i beskrivelse.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 stk

Innstilling

Styre innstiller på gjenvalg av Harald Froestad. Ny styremedlem går styre for Thorbjørn Jørgensen

Roller og kandidater

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

- Harald Froestad

  Han har gjort en god jobb for styre.
- Thorbjørn Jørgensen

  Kort fortalt fordi han viste interesse.

Styrets årsrapport

Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Styret har gjennomført følgende siden siste årsmøte

1. Fasadevask på blokkene og betongheller takterrasse er utført 2 ganger høst 24 og vår 25 av KTV med drone. Vi har en 5 års kontrakt på dette arbeide.

2. Mellom E og F plan 3 har vi skiftet ut 210 m² gamle betongheller med granittheller.

3. Målere skiftet i Michael Krohs Gate 73 og 75.

4. Takterrasse på C bygget er utbedret og klar til bruk. Arbeidet har tatt lang tid fordi 2 byggmestre trakk seg fra oppdraget.

Byggmester Høstmark var den som startet 9/12-24. Ferdigstilt 21/3-25.

Pris på herligheten kroner 1 323 609. Budsjett var på 1 mill.

Styret ønsker ikke å kreve inn underskuddet men istedenfor utsette oppjustering av takterrasse E blokk til sameiet har penge på kontoen til dette arbeide. Forventes igangsat vår 2026.

5. Tettet lekkasje yttervegg plan 7 mot Bunnpris.

Etter vi har hat innbrudd på starten av året 2025 har styret strammet inn på sikkerhet med følgende tiltak:

1. Alle ytterdører har fått redusert åpningstid.

2. Alle brikker for opplåsing av dører til alle blokker er oppdatert.

3. Alle inngangsdører har fått slettet kodeadgang slik at tilkomst kun blir bruk av brikke eller nøkkel.

4. Blokk C og D har fått montert forsterkninger på 4 stykk dører i plan 2.

5. Blokk D - Heis har fått montert sylinder for å begrense tilkomst til plan 2 med boder.

6. Blokk D - Fra heis mot boder i plan 2 har 1 dør fått montert dørpumpe med smekklås og sylinder.

Vi har hatt 3 stk forsikringssaker i perioden.

1. F blokken innvendig lekkasje mellom plan 7 og 6.

2. D blokken innbrudd i sykkel bod, sprinklerrom og en privat bod. (Medvirkende årsak til at vi ønsker bygget mere sikkert for alle i sameiet)

3. D blokken lekkasje i vegg leilighet plan 7.

Generelt ønsker styret at alle må være våken med hvem dere slipper inn i byggene våre grunnet situasjonen i rusomsorgen i Bergen kommune hvor Mo senter Gyldenpris er blitt erstatning for åpent rusområte i Bergen centrum. Ut over ovennevnte tiltak med adkomst til vårt sameie har styret hentet inn tilbud på kamera overvåking fra Securitas.

Styret har i perioden sagt opp vintervedlikeholds avtalen med Vestbo da det var for dyrt og dårlig service. Derfor har vi plassert ut snømåker, så beboere kan bistå med vintervedlikeholdet.

Styret vurderer sammen med de andre sameier og borettslag en felles avtale på vintervedlikehold av fortau og innkjørsel til garasje og bunnpris parkering.

Styret jobber også med Damsgårdssundets velforening for at miljøet i damsgårdssundet skal forblive at være godt og gjerne bedre enn det er i dag.

Til sist en påminnelse om at reagere når styret sender ut meldinger på Vibbo (som er den av styret valgte plattform at orientere på).

Styret sender ut generell info til alle og vi har også meddelelser hvor vi krever respons fra eiere i sameiet. Når styret ønsker respons må dette gjøres på første melding som der sendes ut. Vi bruker all for lang tid på at holde styr på hvem som ikke har svaret på det som sendes ut. Derfor henstiller vi til at alle må alle respondere på melding der det kreves svar.

Obs Vibbo melding på en sak som krever svar går bare ut en gang fra nå av.

Års rapport garasje 2025(**Sameiet Støperiet Damsgårdssundet**)

Styret mottog i starten på perioden delene til vognene i plan 1, totalt 30 stykker.

Disse dele måtte specialfremstilles da Nussbaum er gått konkurs og ikke kan levere deler til deres anlegg mere.

18/2- 2025 inngikk styret serviceavtale med Vest Assistanse. VA har vært dem som etter p plans konkurs har fått anlegget til at kjøre. Styret ønsker et tett samarbeide med VA for at sikre så meget oppetid på anlegget som muligt, og dermed så få driftstans som muligt.

Vi kan ikke nevne alle de gange vi har hatt driftstans, men her er lidt om den måte vi har fået anlegget i drift igjen.

System 1 fikk først skiftet deler på de vognene som var nødvendig for at få anlegget i drift igen.

System 2 var neste til å få skifte deler på de vognene som trengtes. I system 2 har det vært en del driftsstans som har blitt fikset etter hvert.

Sist ut var system 3 til at få service.

Mars 2025 startet service på system 3, 2 og 1. Dette var fullført i starten på april.

System 3 fikk noen problemer etter service som har medført noe driftsstans.

Per nå 14/4 fungerer anleggene.

Tiltak som vi stadig venter på er følgende:

1. Forslag fra VA på hastighet på utskifting av deler på vogner i plan 1. Dette er afgørende for beregningen av prisen på betalingen for garasje plassen.

2. VA undersøker hvordan vi får erstattet den wire som røk på plass 1.

3. En måte at vi får annen tilkomst til plasserne på enn bruk av fjernbetjeningen. Der er flere fjernbetjeninger som er stoppet at virke.

Generelt krever styre at det reageres på meldinger vi sender ut på Vibbo og facebook gruppen vår, for eksempel når vi må ha anlegget tømt. Det koster penger for alle når VA må vente med å starte sine avtalte arbeider fordi enkelte ikke får fjernet deres køretøj.

Styret bruker for lang tid på at kontakte eiere og få fjernet køretøj som ikke er flyttet. Derfor har vi kun som alternativ at få bilberger til at trekke køretøj ut. Denne kostnad og tabt arbeide for VA, må eier som ikke får deres kjøretøj ut av anlegget betale.

Eiere som leier ut plass skal derfor videreformidle meldinger til leietaker.

Husk å vise respekt for de andre brukerne av garasjeheis ved å lukke porten etter deg altid.

Generelt ønsker styret at alle må være våken med hvem dere slipper inn i byggene våre grunnet situasjonen i rusomsorgen i Bergen kommune hvor Mo senter Gyldenpris er blitt erstatning for åpent rus område i Bergen sentrum.

Styret har slettet bruk av kode som adgang for at sikre bedst muligt. Derfor kan man kun bruke brikk og fjernbetjening for at få adgang til garasjen. Ut over ovennevnte tiltak med adkomst til garasjen har styret hentet inn tilbud på kamera overvåking fra Securitas.

Til årsmøtet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Støperiet Damsgårdssundet** som viser et overskudd på kr 664 781. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 10. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 729 988	3 226 551	3 773 000	4 040 000
Andre inntekter	3	2 200	23 407	1 000 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 732 188**	**3 249 958**	**4 773 000**	**4 040 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-24 675	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-190 000	-175 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-10 825	-10 275	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-183 910	-174 650	-184 000	-193 000
Konsulenthonorar	7	-17 101	-17 694	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 780 895	-447 709	-1 956 000	-1 666 000
Forsikringer		-261 036	-617 142	-705 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-52 863	-49 532	-55 500	-64 000
Garasjer	10	-739 647	-499 353	-655 000	-691 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	0	-45 000
Energi/fyring		-90 181	-73 205	-100 000	-99 997
TV-anlegg/bredbånd		-434 878	-494 408	-500 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-285 681	-293 223	-305 500	-344 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 073 808**	**-2 876 866**	**-4 722 000**	**-4 004 397**
DRIFTSRESULTAT		**658 381**	**373 092**	**51 000**	**35 603**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 516	744	500	1 000
Finanskostnader	13	-7 115	-20 900	-11 000	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 401**	**-20 156**	**-10 500**	**-10 000**
ÅRSRESULTAT		**664 781**	**352 937**	**40 500**	**25 603**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		664 781	352 937		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 217	13 751
Forskuddsbetalte kostnader		4 359	267 740
Energiavregning	15	244 661	396 893
Driftskonto OBOS-banken		1 240 452	39 192
Driftskonto OBOS-banken II		12 539	12 539
Sparekonto OBOS-banken		695 114	60
SUM OMLØPSMIDLER		**2 222 342**	**730 175**
SUM EIENDELER		**2 222 344**	**730 176**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 143 251	478 469
SUM EGENKAPITAL		**1 143 251**	**478 469**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 368	42 294
Leverandørgjeld		1 027 347	209 413
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 600 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	2 378	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 079 093**	**251 707**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 222 344**	**730 176**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 09.04.2025
Styret i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Ronny Morris Urhaug /s/ Jing Jin /s/ Søren Nielsen Lohne /s/

Harald Froestad /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 471 044
Ekstra felleskostnader	1 000 004
Garasje	654 912
TV/bredbånd	457 184
Diverse	73 092
Oppvarming Bunnpris	52 800
Parkering	20 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 729 988**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	200
Nøkler	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 200**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 790**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 190 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 104, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 825.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 101
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 101**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-862 366
Drift/vedlikehold elektro	-77 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-455 229
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 727
Drift/vedlikehold brannsikring	-145 504
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 252
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-51 281
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 174
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 780 895**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-52 863
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-52 863**

NOTE: 10
GARASJER

IB 01.01.2024	**5528**
Leieinntekter	654912
SUM INNTEKTER	**654912**
KOSTNADER GARASJER	
Drift/Vedlikehold	-685 875
Strøm og nettleie	-44 940
Diverse kostnader	-8 832
SUM KOSTNADER GARASJER	**-739 647**
UB 31.12.2024	**-79 207**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-136 311
Vakthold	-14 058
Renhold ved firmaer	-91 370
Snørydding	-8 732
Gressklipping	-16 136
Andre fremmede tjenester	-5 023
Andre kostnader tillitsvalgte	-104
Andre kontorkostnader	-791
Telefon u/mva	-4 137
Bank- og kortgebyr	-4 948
Velferdskostnader	-4 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-285 681**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 792
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 716
Andre renteinntekter	8
SUM FINANSINNTEKTER	**13 516**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 115
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 115**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-797 414
SUM INNTEKTER	**-797 414**

KOSTNADER

Fjernvarme	726 285
SUM KOSTNADER	**726 285**

Uoppgjorte avregninger	315 790

SUM ENERGIAVREGNING	**244 661**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 378
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 378**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 729 988	3 773 000	-956 988	-25 %
Andre inntekter	2 200	1 000 000	997 800	100 %
Sum driftsinntekter	**4 732 188**	**4 773 000**	**40 812**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-26 790	-25 000	1 790	-7 %
Styrehonorar	-190 000	-190 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-10 825	-11 000	-175	2 %
Forretningsførerhonorar	-183 910	-184 000	-90	0 %
Konsulenthonorar	-17 101	-35 000	-17 899	51 %
Drift og vedlikehold	-1 780 895	-1 956 000	-175 105	9 %
Forsikringer	-261 036	-705 000	-443 964	63 %
Kommunale avgifter	-52 863	-55 500	-2 637	5 %
Garasjer	-739 647	-655 000	84 647	-13 %
Energi/fyring	-90 181	-100 000	-9 819	10 %
TV-anlegg/bredbånd	-434 878	-500 000	-65 122	13 %
Andre driftskostnader	-285 681	-305 500	-19 819	6 %
Sum driftskostnader	**-4 073 808**	**-4 722 000**	**-648 192**	**14 %**
Driftsresultat	**658 381**	**51 000**	**-607 381**	**-1 191 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	13 516	500	-13 016	-2 603 %
Finanskostnader	-7 115	-11 000	-3 885	35 %
Res. finansinnt./-kostnader	**6 401**	**-10 500**	**-16 901**	**161 %**
Årsresultat	**664 781**	**40 500**	**-624 281**	**-1 541 %**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.05.25
Selskapsnummer: 6320 **Selskapsnavn:** SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Organisasjonsnummer: 913019164
Møtet ble avholdt 9. mai kl. 18:00, Fangene på fortet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
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:**
> Søren Nielsen Lohne valgt til møteleder for gasasjesameiet
>
> ✓ **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. 10 stk for garasjesameiet og 12 stk for boligsameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble [Harald Froestad] foreslått. Som protokollvitner ble [Kim Rune Kjenner] og [Karin Glesne] foreslått for garasjesameiet
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes av garasjesameiet og boligsameiet
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [190 000]. Fordeles med 30% av garasjesameiet og 70% av boligsameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [190000kr]
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Opplåsing - (gjelder eierseksjonssameiet).

Når styre må ordne opplåsing for eiere eller leiere være seg ytterdør og eller dør til leilighet settes en kostnad til kr 500.- som den som trenger opplåsing må betale.

> **Forslag til vedtak:**
> Ved behov for opplåsing, vil eier få en faktura på kr 500
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring - pkt 3.1 (gjelder garasjesameiet)

Dagens ordlyd:
"Sameieandelen i Sameiet skal i utgangspunktet følge som tilbehør til fast eiendom i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) Iltre d.

Salg av ideell andel i Sameiet er tillatt dersom Sameiets styre godkjenner dette. Godkjennelse kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Ethvert salg skal meldes skriftlig til Sameiets styre, og Sameiets forretningsfører.
Ved salg av ideell andel har seksjonseierne i eierseksjonssameiet Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, forkjøpsrett.

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

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

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

Forslag til ny ordlyd: nye setninger og ord er uthevet

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Garasjevedtektenes punkt 3.1 endres som foreslått i beskrivelse.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 2 stk

Innstilling
Styre innstiller på gjenvalg av Harald Froestad. Ny styremedlem går styre for Thorbjørn Jørgensen for 1 år

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Harald Froestad
Thorbjørn Jørgensen

Thorbjørn for 1 år

Følgende stilte til valg:
Harald Froestad
Thorbjørn Jørgensen

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Søren Nielsen Lohne /S/

Protokollfører: Harald Froestad /s/

Protokollvitne 1: Kim Rune Kjenner /s/

Protokollvitne 2: Karin Glesne /s/

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Damsgårdsveien 86
5058 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 14/05/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 87
Hjemmelshaver:	Sandi Rizman Hersandi
Seksjonsnummer:	77
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2014
Tomt:	4 328 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sandi Rizman Hersandi
Befaringsdato:	05.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Ronny Morris Urhaug
Kontaktperson: Ronny Morris Urhaug

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 913 019 164
Navn/foretaksnavn: SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 22.01.2014
Stiftelsesdato: 23.07.2013

Takstobjektet:
3-Roms selveierleilighet.
Fast plass i felles garasjeanlegg.
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5,1m².

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

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
6. Etasje	65	0	0	0	62	3
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	65	5	0	0	62	8
SUM BRA	70					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(6,9m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(9,3m²), soverom(7,8m²), stue og kjøkken(30,1m²), bod(2,9m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5,1m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

14/05/2025



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

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

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

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

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det er benyttet plastsluk.

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

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

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet glassplate, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

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

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

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

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

VEDTEKTER

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Pr. 19.04.2017. Sist endret på årsmøte 17.03.2021

1 Navn og formål

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

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

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

Seksjon 110 eies av seksjon 46 og benyttes som kundeparkering.

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

2 Rettslig råderett

2.1 Bruksenhet/tilleggsdel

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

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

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

Den enkelte seksjonssameier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

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

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

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

2.2 Fellesareal og enerett til bruk

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

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

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

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

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

2.3 Veirett

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

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

3 Forholdet til seksjon 109

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

4 Vedlikehold

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

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten, kan sameiermøte med 2/3 flertall beslutte at eier av seksjonen pålegges å gjennomføre vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøte med ¾ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for eier av seksjonens regning.

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

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

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

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

5 Bygningsmessige arbeider

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

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

Annet byggearbeid skal meldes til styret.

6 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

7 Sameiermøte

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

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

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

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

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

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

7.2 Ledelse og protokoll

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

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

7.3 Stemmeberegning og flertallskrav

På sameiermøte har hver seksjon én stemme.

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

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

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

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

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

Det kreves tilslutning fra den berørte sameier ved vedtak om;

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

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

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

7.4 Saker som behandles i det ordinære sameiermøte

På sameiermøte skal disse sakene behandles;

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

8 Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndigheter

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

8.2 Valg av styret

Sameiermøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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

Styrets leder velges særskilt.

Sameiermøte kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

8.3 Styremøter

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

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

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

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

8.4 Representasjon

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

Styret kan meddele prokura.

9 Profilering av næringsseksjon

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

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

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

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

11 Verket Huseierforening

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

Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameienes forholdsmessig etter antall boligseksjoner. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom fellesutgiftene. Huseierforeningen har ansvar for sameienes utendørs fellesareal (veier, grøntareal, lekeplasser, parkering og ligningene) på gnr 158 bnr 87.

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET PARKERING

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

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Støperiet Parkering.

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

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

2. BRUK AV GARASJEANLEGGET

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

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

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

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

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

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

.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

3.1. Ordinære bestemmelser om rettslig rådighet

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

Salg av ideell andel i Sameiet er tillatt dersom Sameiets styre godkjenner dette. Godkjennelse kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Ethvert salg skal meldes skriftlig til Sameiets styre, og Sameiets forretningsfører. Ved salg av ideell andel har seksjonseierne i eierseksjonssameiet Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, forkjøpsrett.

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

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

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

3.2. Særskilte bestemmelser om rettslig rådighet

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

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

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

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

5. **SAMEIERMØTER**

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

5.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

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

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

5.2 Ledelse og protokoll

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

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

5.3 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

5.4 Ugildhet i sameiermøtet

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

5.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

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

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

6. STYRET

6.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

6.2 Valg av styre

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

6.3 Styremøter

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

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

6.4 Representasjon

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

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

7. FORRETNINGSFØRER

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

8. REGNSKAP

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

9. FORHOLD TIL SAMEIET STØPERIET DAMSGARDSSUNDET

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

VEISTATUSKART

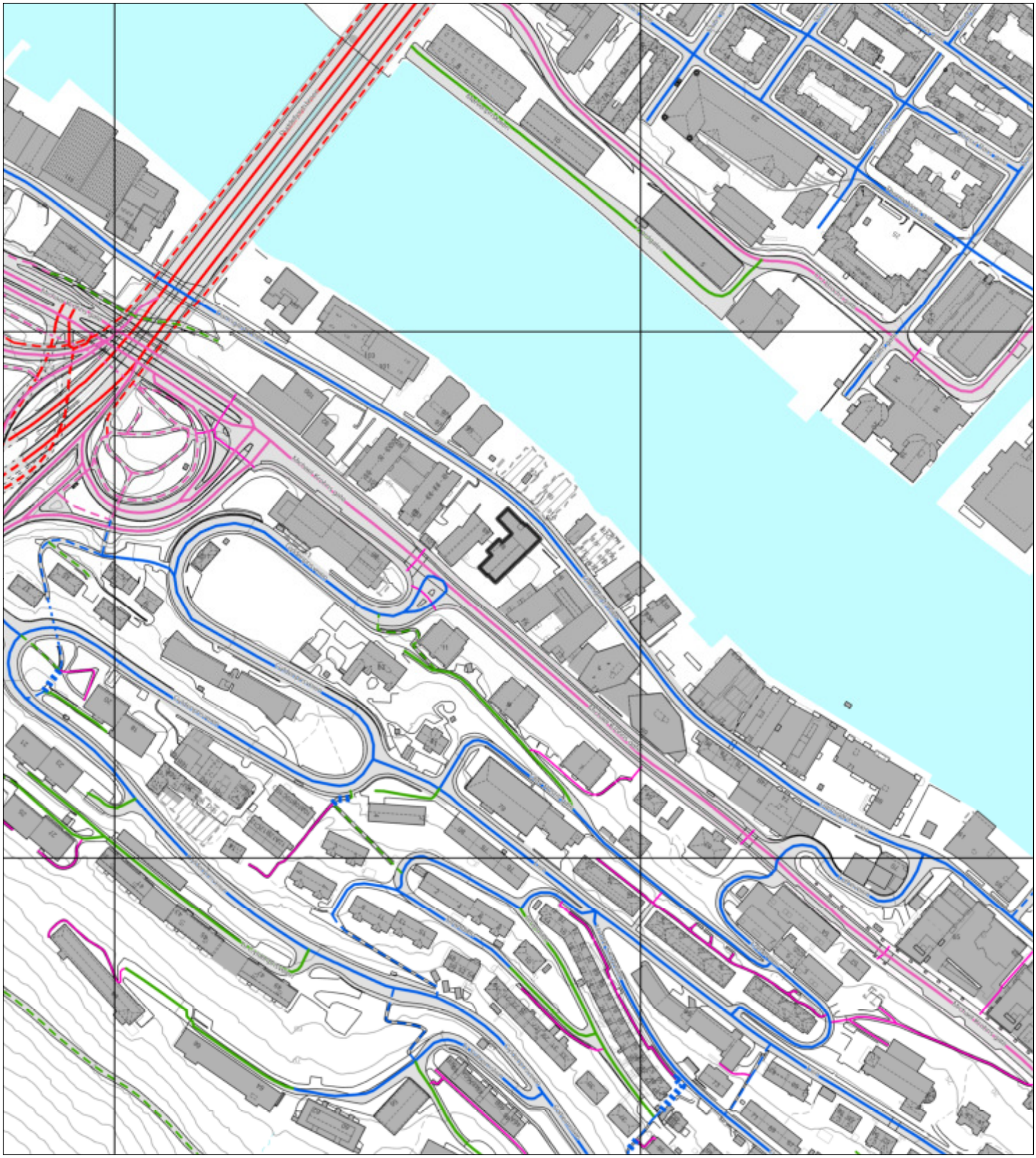
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/87/0/60
Adresse: Damsgårdsveien 86, 5058 BERGEN

N



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

BASISKART

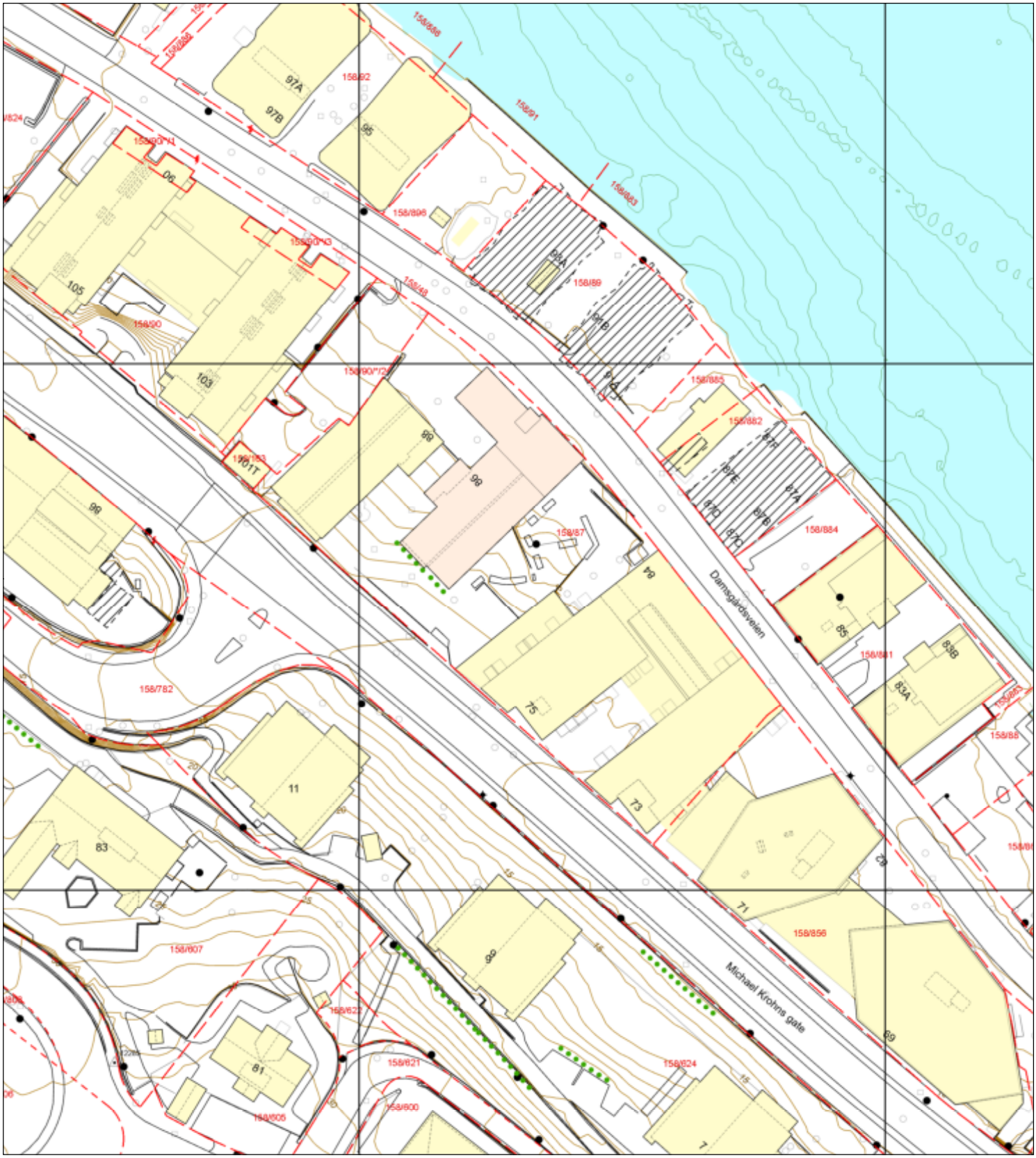
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 23.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/87/0/77
Adresse: Damsgårdsveien 86, 5058 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/87/0/0
Utlistet 23. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260720018	Grunneiendom	0	Ja	4 323,8 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
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2011	200816601	100,0 %
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1966	202412318	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Reguleringsplaner under grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 23. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

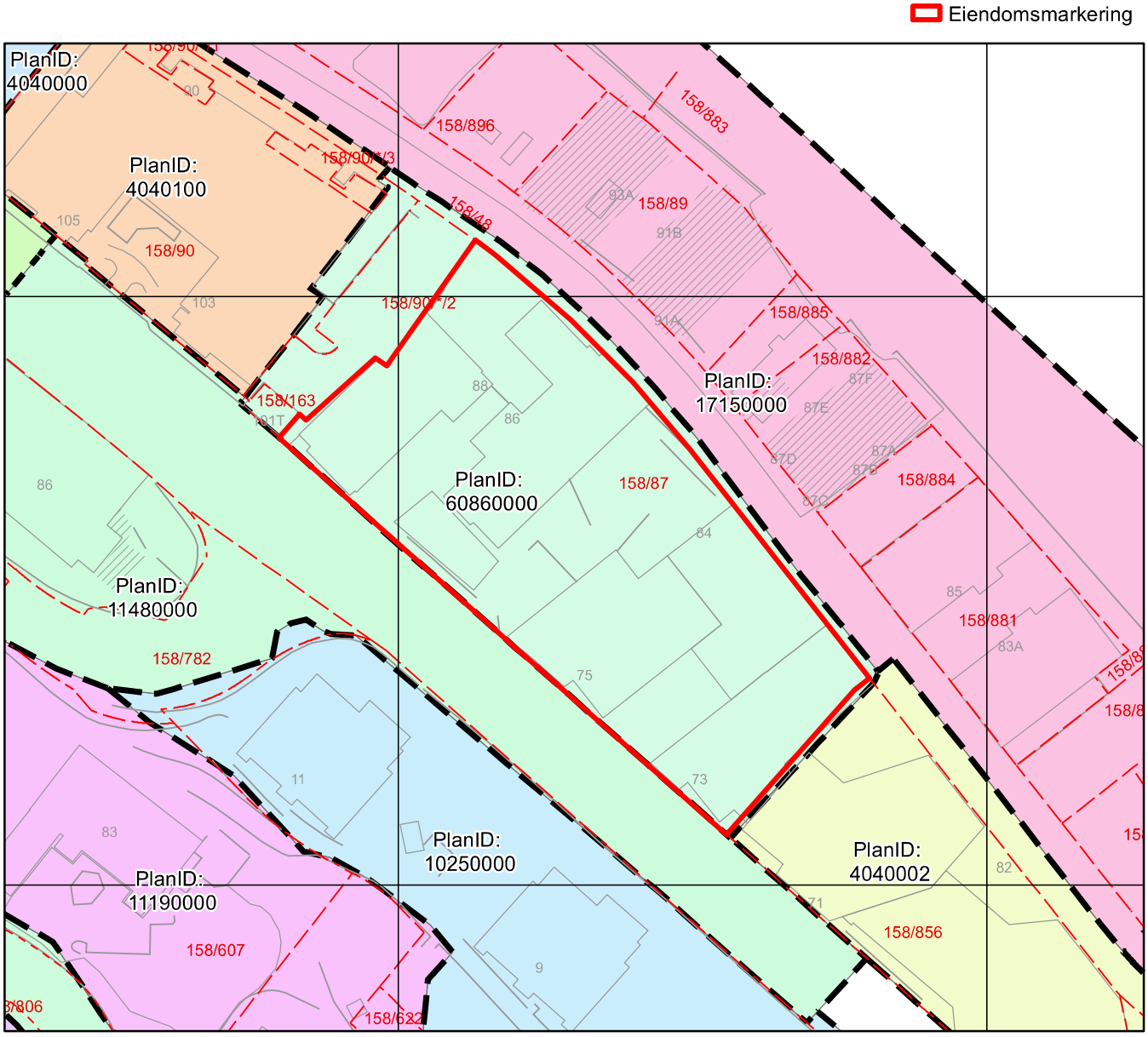
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/87/0/0
Dato: 23.04.2025 Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11480000, 60860000



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/87/0/0
Dato: 23.04.2025 Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1254 - Tunnel

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Havneområde i sjø

FRIOMRÅDER

Park

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1510 - Energianlegg

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2080 - Parkering

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

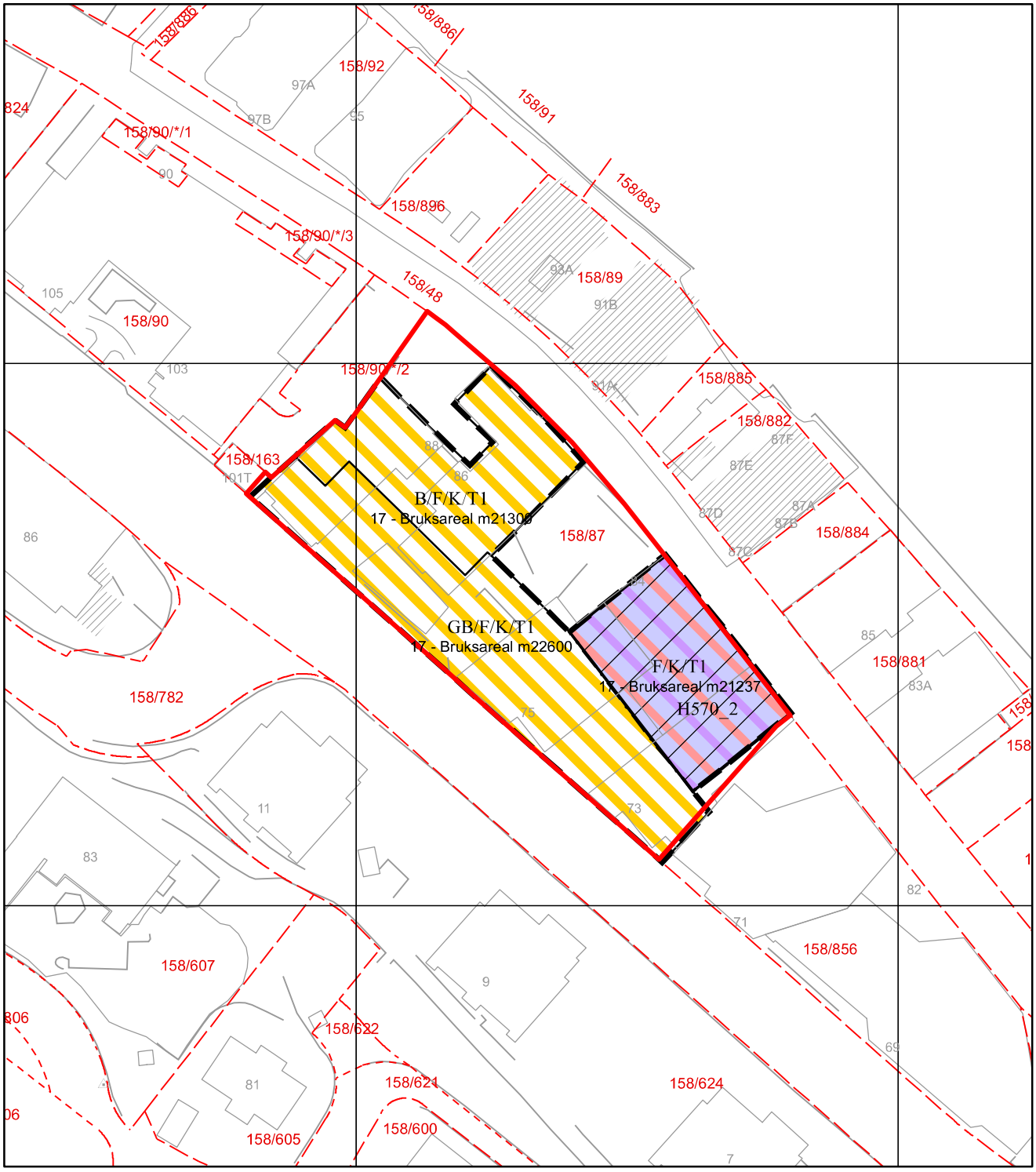
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/87/0/0
Dato: 23.04.2025 Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering

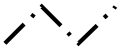


Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


AngittHensynSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål


1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

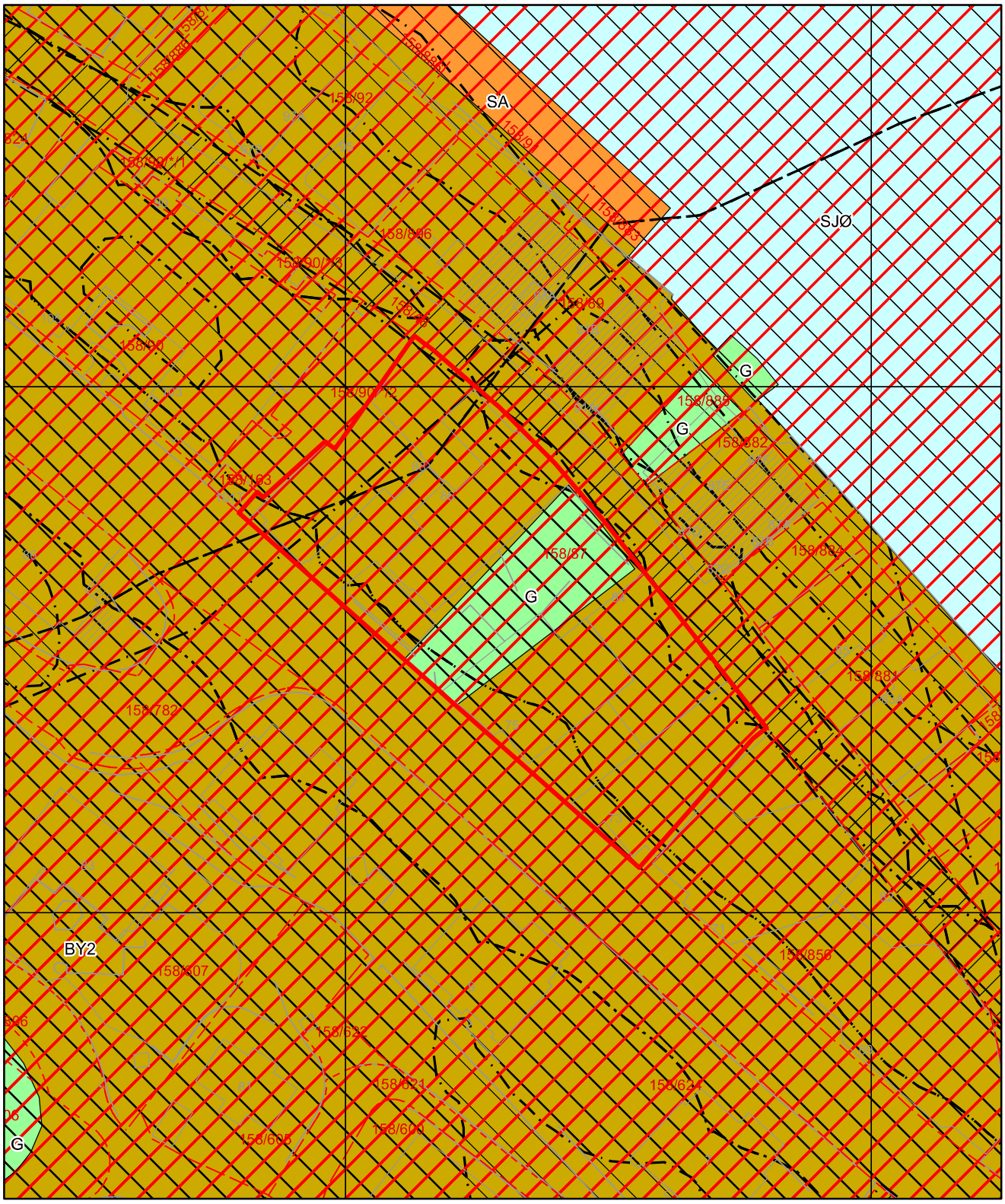
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/87/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

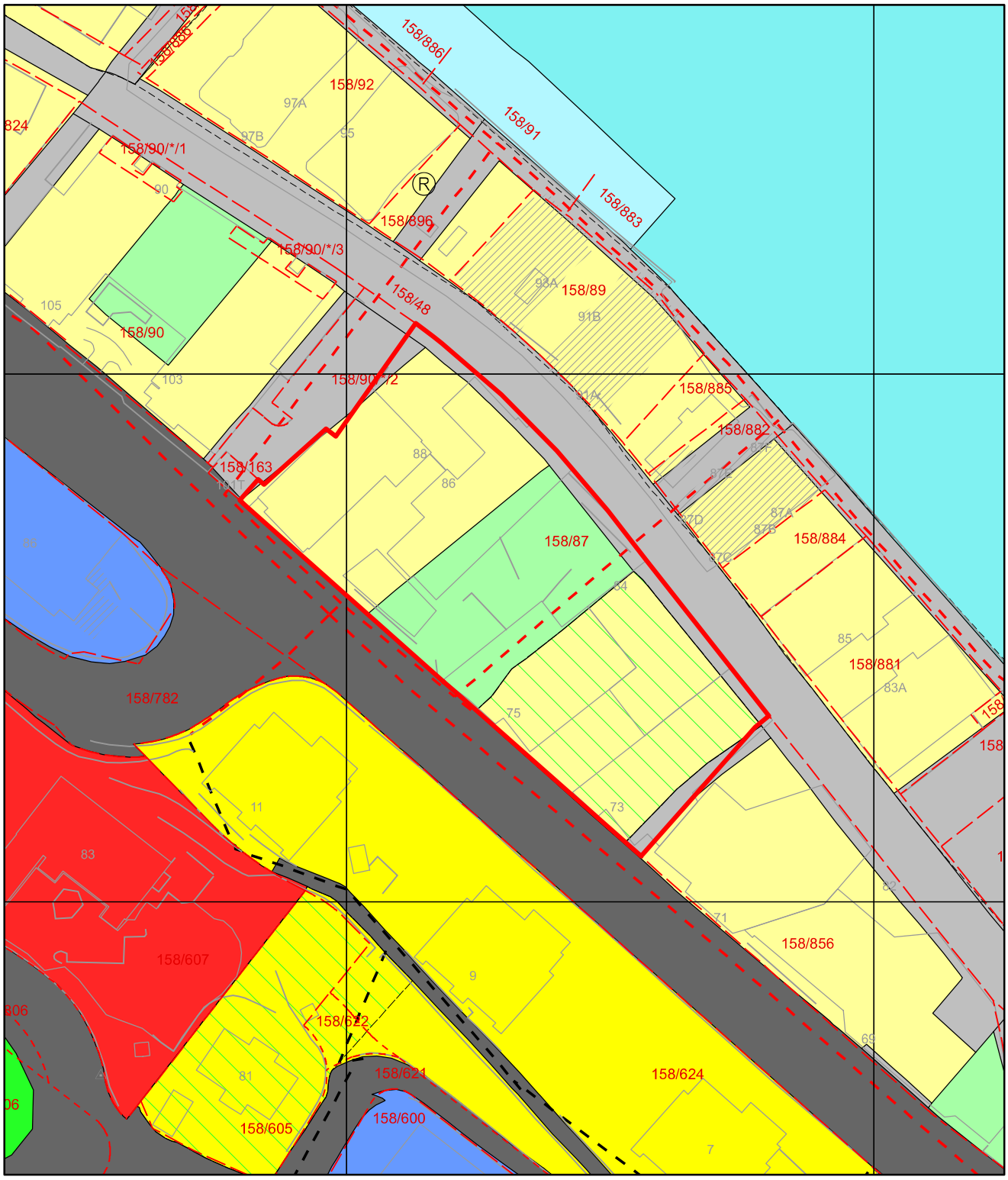
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 23.04.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/87/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Småbåthavn (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Damsgårdsveien 86
Gnr. 158 Bnr. 87 Snr. 77 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0266

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Bernt Helland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 97 43 56 40

E-post: bernt.helland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater