PRIVATMEGLEREN
NYBYGG

DAMSGÅRDS-ALLMENNINGEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra sameiet

Husordensregler og vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Budskjema

Tilstandsrapport

Damsgårdsallmenningen 1, 5160 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 153,153, bnr. 29,29, snr. 59,0

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3205 **Referansenummer:** XF1326

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

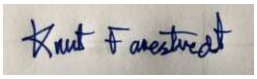
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 5. etasje.
Inneholder: Entre/gang, soverom, bod, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Utgang til altan på 5 m² fra stue.

Noen beskrevne forskriftsmangler/avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende ekstern bod på 4,3 m² i u-etasje.
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Leilighetsbygg over 6 plan + u-etasje og kj-etasje.

Damsgårdsallmenningen 1 er det tidligere rådhuset på Laksevåg, og bygget ble oppført i flere etapper mellom 1958-1961, før det i 2018 ble ombygget til leilighetskompleks med noen næringsseksjoner.

Grunnmur, såle og fundamenter av betong.
U-etasje med garasjeanlegg, boder og fellesarealer.
Bærende konstruksjoner av betong. Bygget har heis.
Yttervegger i mur konstruksjoner.
Påforet på utside og påmontert fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, tekket med takbelegg.
Felles takterrasse.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet Holmenibergen, Org.nr: 921 190 719
består av totalt 64 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Forretningsfører for sameiet er BOB Boligforvaltning as

Tomtearealet er pent opparbeidet og felles for sameiet.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen

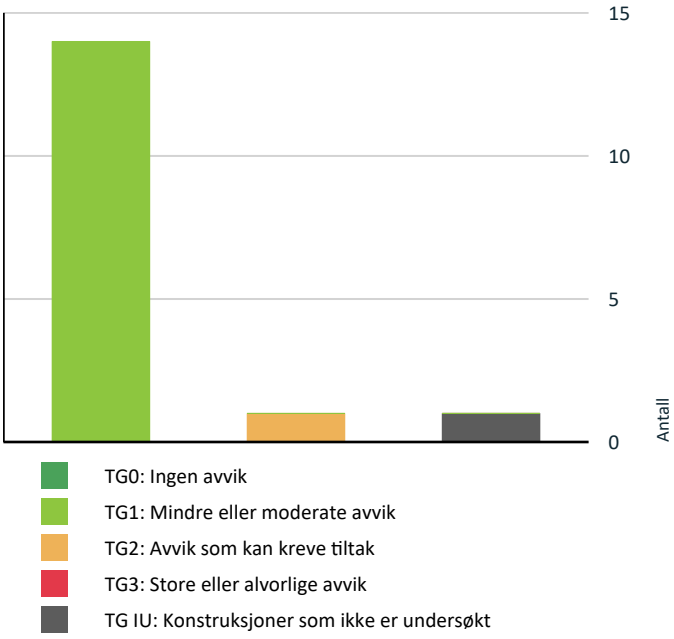
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:18 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Standard
Bygget ble oppført i flere etapper mellom 1958 - 1961, før det i 2018 ble ombygget til leilighetskompleks med noen næringsseksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium beslag.

TG 1 Terrassedør

Isolerglass, utvendig kledd med aluminium beslag.

TG 1 Ytterdør

Slett huntonit dørblad i B-30 kvalitet med felt av isolerglass. Dørtelefon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 5 m² konstruksjon av galvanisert stål, rekkverk av glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Eik parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noe slitasje på parkett, spesielt ved terrassedør.
• Noen riper i parkett.
• Misfarge/flekk på del av gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sliping/behandling av parkett kan vurderes, evt. utskifting etter eget ønske.
• Normalt vedlikehold påregnes alle overflater med slitasje.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak. Gulv-varme. Avtrekksventil.
Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Gulv-varme.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanters for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.
Røropplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via avtrekkventil.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det er flere elektriske- og VVS-installasjoner i veggen bak dusjsonen, og skyvedør på motsatt veggfelt.
Det er benyttet fuktindikator type «Protimeter mms» på overflater i våtsone. Det ble ikke registrert utslag på fuktindikator,
men det må presiseres at denne type fuktindikering ikke har tilsvarende sikkerhet for resultat som måling av fukt ved hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator og oppvaskmaskin.
Waterguard (lekkasjesikring).

Eik parkett på gulv, malte overflater på vegger og tak. Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Opplyst at sameiet bestiller inn filter til hele bygget 1 gang i året. Sist skiftet i 2025. Service ble utført 15.02.2024.

Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Vannbåren varme

Varmekonvektor i stue via vannbåren varme (fjernvarme).
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og opplysninger fra rekvirent.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = 2018.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ja, 2018.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Ja, det foreligger samsvarserklæring utført av Caverion AS datert 15.03.18.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder, da den er tilknyttet et felles anlegg.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Tilstandsrapport

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

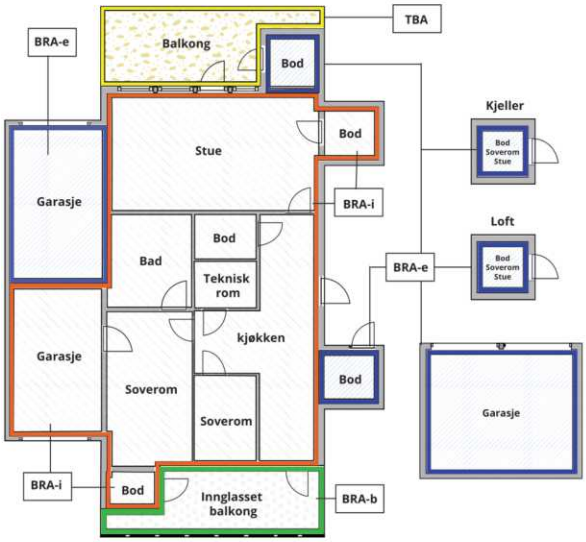
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etasje		4		4	
5. etasje	50			50	5
SUM	**50**	**4**			**5**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etasje		Ekstern bod	
5. etasje	Entré/gang, soverom, bod, bad/vaskerom, stue, kjøkken, utgang til altan på 5 m² fra stue		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre/gang 9,20 m²
- Soverom 15,60 m²
- Bod 2,00 m²
- Bad/vaskerom 4,00 m²
- Stue/kjøkken 16,30 m²

- Altan 5,00 m² (TBA)

- Ekstern bod i u-etasje 4,30 m² (BRA-e)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommest bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Knut Farestvedt Invest Limited
Kloppedalsveien 37
5221 NESTTUN

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	153	29		59		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Damsgårdsallmenningen 1

Hjemmelshaver
Nye Damsgaard Brygge AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	153	29	0	0	1546.5 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Damsgårdsallmenningen 1

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på Damsgård.
Området er sentralt med gangavstand til et bredt tilbud av servicetilbud, butikker,
skoler, barnehager, kollektivtransport, treningssenter og serveringssteder.
Bergen sentrum og større utdanningsinstitusjoner ligger innen kort avstand.
Varierte turmuligheter i området med bla. i Damsgårdsfjellet, Nipedalen, Kanadaskogen og Lyderhorn.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse
evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker\ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner
som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Har ikke mottatt egenerklæring fra rekvirent - etterspurt	Ikke gjennomgått		Nei
Info/opplysninger gitt av rekvirent	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra rekvirent	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring El-anlegg	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra rekvirent	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	18.02.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av rekvirent.
3	24.02.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XF1326

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Nyeboliger Bergen

Oppdragsnr.
194260033

Selger 1 navn
Haakon Jard Veidung

Gateadresse
Damsgårdsallmenningen 1

Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5160

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: FAV Gruppen AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 194260033

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

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

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Arbeid på balkonger på sjøsiden, ikke på fasade mot Damsgårdsveien

Arbeid utført av: Alsaker stål

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 194260033

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest er ikke gitt, men er forventet å bli utstedt i starten av mars 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Skjeggkre ble oppdaget i 2022 i boder. NOKAS Skadedyrkontroll utførte kontroll og konkluderte med at det ikke var behov for videre tiltak.

Document reference: 194260033

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: 194260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Haakon Veidung	a86e031e58b64c6981b42a310e4bb1e7ebe72861	24.02.2026 16:31:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 194260033

- 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://doc.ingroupe.com/developer

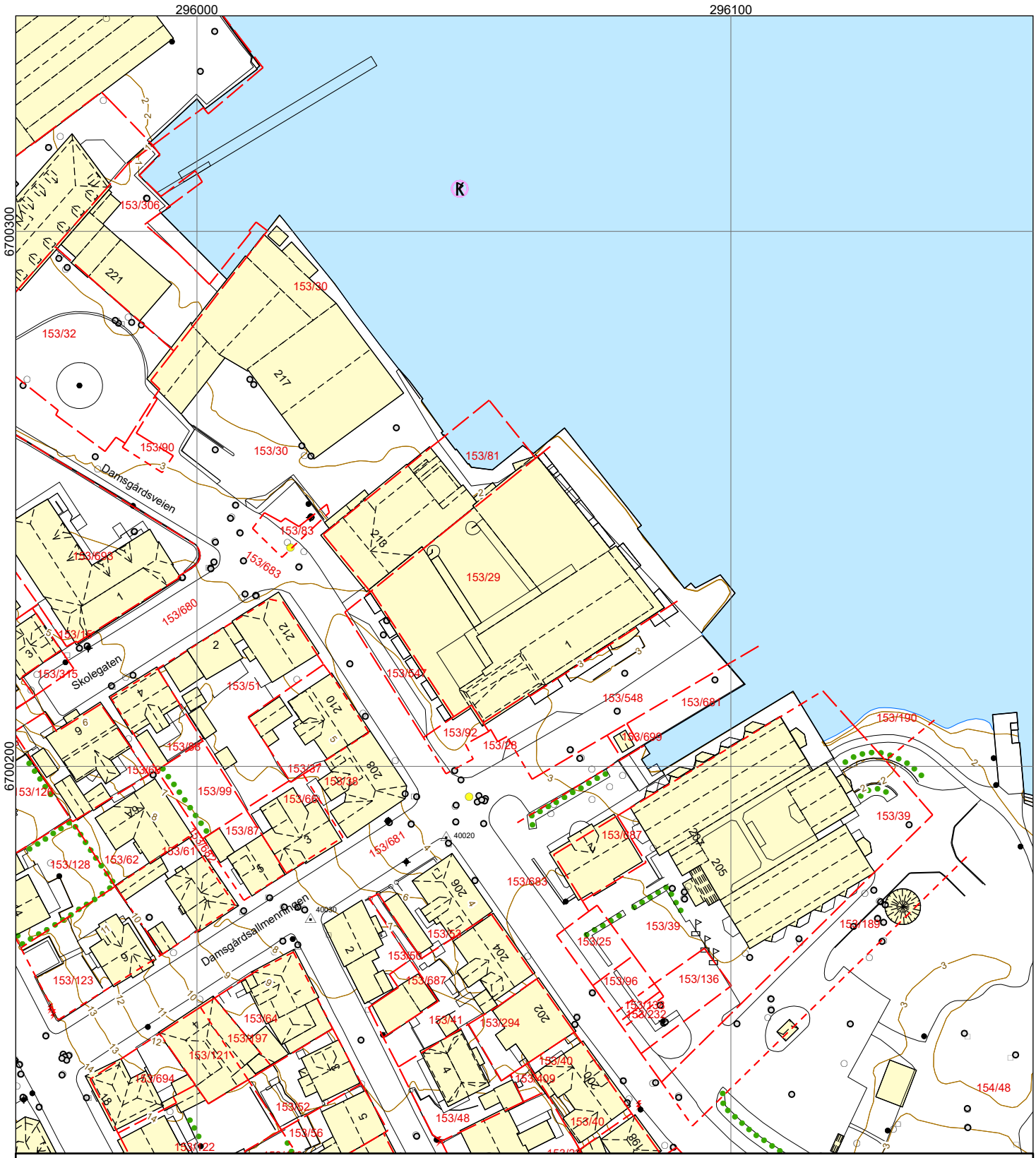
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 12.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 153/29/0/0
Adresse: Damsgårdsallmenningen 1

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet HOLMENiBERGEN.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 153, bnr. 29 i Bergen kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andrefellesrom.

Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Bruk av parkering er regulert i Vedlegg 1 og er en del av disse Vedtektene.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt. 14 nedenfor. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Rett til bruk av fellesareal innskrenkes for følgende seksjoner:

Eier av seksjon S1 og S2 i plan 1, 2 og 3 vil ikke ha rett til og benytte annet fellesareal enn

nødvendig areal for direkte tilkomst til seksjonen fra utsiden.

Bakgrunnen for at vedtektene setter skranker for næringsseksjonenes bruk av deler av fellesarealer er ulike ønsker og behov for næringsseksjoner contra boligseksjoner. Dersom næringsseksjoner har behov for økt bruk av fellesarealer for nødvendig tilkomst m.m. kan de fremsette krav om dette mot å delta forholdsmessig ved vedlikehold av arealer som bruken utvides til. For at bruken skal kunne utvides må nytten for næringsseksjonene være større enn ulempen for boligseksjonene.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på akontobetaling som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken og hensyntar bestemmelser i nærværende vedtekters pkt. 4 og 5 med slik innskrenkning i enkelte seksjoners plikt til å delta ved vedlikehold på areal som seksjonene ikke har bruksrett til.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1. Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje 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.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. 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. 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.

8.2. Deltakere

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3. Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4. Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer som følger:
For boligseksjoner: Hver seksjon har en stemme.
For næringsseksjoner: en stemme pr. påbegynte 100 kvm. BRA

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken

ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5. 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.

8.6. Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret og sameiere
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1. 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.

9.2. Valg av styre

Styret skal bestå av 2 medlemmer og 1 vara medlem. 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.

9.3. 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. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4. Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5. 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.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

13. MISLIGHOLD

13.1. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2. Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

14. Diverse

14.1. Husdyr

Det er i utgangspunktet lov å holde hunder og katter og mindre kjæledyr, men dette kreves styrets godkjenning. Saklig grunn for nektelse vil alltid være at det i samme hus/ oppgang allerede bor en person med allergi mot det aktuelle kjæledyr.

14.2. Felles utenomhusarealer

Selger fastsetter vedtekter og/eller andre bestemmelser for det/de felles utomhusareal(ene). Sameiet vil være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer fra det tidspunkt den enkelte bolig i Sameiet blir ferdigstilt. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i Sameiets felleskostnader, også om hele eller deler av arealet opparbeides midlertidig.

14.3. Ombygging

Næringsseksjoner kan fritt bygge om seksjoner til ulike typer drift og næring.

Vedlegg 1
Vedtekter for Parkeringsanlegg på gnr. 153, bnr. 29 i Bergen kommune.

1. EIENDOMMEN

Parkeringsanlegget ligger i K og 1 etg av gnr. 153, bnr. 29 i Bergen kommune

I K etg. (PK) er det totalt 12 p-plasser.

I 1 etg. (P1) er det totalt 19 p-plasser.

2. RETTSVERNSAKT FOR RETTIGHETSHAVERNE

For å sikre retten til å benytte p-plass for de som har kjøpt p-plass skal det tinglyses en reell servitutt som gir rett til parkering for en (1) bil, eller eventuelt flere dersom det er kjøpt flere p-plasser.

Følgende tekst skal benyttes:
«Den til enhver tid eier av Gnr. 153 Bnr.29 Snr.(sett inn seksjonsnummeret til kjøpers leilighet) i Bergen kommune (rettighetshaveren) har en evigvarende rett til å parkere (sett inn faktisk kjøpt antall p-plasser) – (med bokstaver)- personbil i parkeringsanlegg i eiendommen Gnr. 153 Bnr. 29, snr. xx i Bergen kommune (den tjenende eiendom). Parkeringsplassen plasseres på den tjenende eiendom etter anvisning fra eier av den tjenende eiendom.
Rettighetshaveren har plikt til vedlikehold etter prinsippene i vegloven § 54, og for øvrig overholde de bestemmelser som følger av vedtektene for parkeringsplassen. Rettighetshaveren skal til enhver tid følge de ordensbestemmelser som måtte bli fastsatt for bruken av den tjenende eiendom, og for øvrig overholde de bestemmelser som følger av kjøpsavtalen for parkeringsplassen.»

Rettighetshaver er kjent med at det ikke vil la seg gjøre å tinglyse en rett til parkering på en nærmere angitt del av Parkeringsanlegget.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER P-PLASSEN

Med de unntak som er fastsatt i disse vedtekter og i tinglyst rettsvernsakt jf. pkt. 2 i nærværende vedtekter, har den enkelte rettighetshaver full rettslig rådighet over sin tinglyste rett, herunder rett til salg og bortleie med de begrensninger som følger av nærværende vedtekter.

Rettigheten kan ikke pantsettes.

4. BRUKEN AV P-PLASSER OG TILKOMSTVEIER

Den enkelte rettighetshaver har enerett til å bruke sin anviste p-plass. Parkeringsretten gjelder kun for parkering av personbil eller varebil. Plassen kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Unødig bruk av bilens motor i garasjeanlegget må unngås.

Hensetting av andre gjenstander eller anbringelse av innredning er ikke tillatt.

Rettighetshaver plikter å innrette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler for bruk av Parkeringsanlegget, som kan fastsettes av hjemmelshaver til Parkeringsanlegget. Herunder forplikter kjøper seg til å lukke og låse garasjedører og porter etter inn- og utkjørsel.

Rettighetshaver plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold eller vedlikeholdsarbeid.

P-plassen og adkomstveier kan utover dette kun benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. P-plassen og adkomstveier må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre rettighetshavere.

Hjemmelshaver til Parkeringsanlegget skilter hver enkelt p-plass med nummerering av plasser eller lignende som viser hvem som kan benytte hvilken plass. Rettighetshaver plikter å rette seg etter de retningslinjer som følger for bruk av slike parkeringsbevis.

Hjemmelshaver til Parkeringsanlegget har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som bilen måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget

5. VEDLIKEHOLD, OMKOSTNINGER, FELLESUTGIFTER

Rettighetshaver må, på lik linje med andre rettighetshavere i Parkeringsanlegget, svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter, vedlikeholdsutgifter og utgifter til utbedring av eventuelle skader.

Fordelingsnøkkel pr. rettighetshaver/ pr. parkeringsplass er:
Antall p-plasser den enkelte rettighetshaver/totalt antall p-plasser.

Som fellesutgifter regnes enhver utgift Hjemmelshaver til Parkeringsanlegget har til drift av Parkeringsanlegget, herunder offentlige avgifter, offentlige gebyrer, eiendomsskatt, o.l.

Rettighetshaverne må påregne solidarisk andel av felleskostnader knyttet til garasjeanlegget på lik linje med de øvrige rettighetshaverne. Hjemmelshaver til Parkeringsanlegget står fritt til å overlate driften av anlegget til en profesjonell aktør.

6. BETALING AV FELLESUTGIFTER

Hjemmelshaver til Parkeringsanlegget skal fakturere de enkelte rettighetshavere pr. måned.

Det fastsettes et akontobeløp basert på budsjetterte totale drifts- og vedlikeholdskostnader ved Parkeringsanlegget * med fordelingsnøkkel pr. rettighetshaver.

Førstegangsavregning av akontobetaling gjøres av hjemmelshaver når det vesentlige av prosjektet er ferdigstilt og innflyttet og hjemmelshaver således har en god oversikt over faktiske utgifter contra budsjetterte akontoutgifter. Deretter skal avregning gjøres innen den 01.03. hvert år skal hjemmelshaver til Parkeringsanlegget avregne akontobeløpet mot årsregnskap for Parkeringsanlegget. Eventuelt for meget innbetalt beløp fra rettighetshaverne skal tilbakebetales rettighetshaverne og eventuelt for lite innbetalt beløp fra rettighetshaverne kan kreves i tilleggsbetaling.

Regnskapet skal være grundig og dokumentert med bilag, men hjemmelshaver er ikke forpliktet til å levere årsregnskap til det offentlige eller til revidering av slikt regnskap. Regnskap skal være tilgjengelig for rettighetshavere og skal uoppfordret sendes rettighetshavere på e-post innen den 01.03 hvert år.

Husordens Regler Sameiet HolmeniBergen

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter

FORMÅL

Et eierseksjons sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Holmen boligsameie til et godt sted å bo i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene. Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles. Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Støyende arbeid som f.eks i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

BRUK AV UTEOMRÅDET, BALKONEGER OG TERRASSER

Uteområde står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom. Lufting og tørking av tøy, tepper mv kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er forbudt. Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker ol skal ikke oppbevares på disse områder.

Det er kun tillat med gass-og elektrisk grill.

GARASJE / PARKERING

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass. Sendere (portåpner) må ikke legges synlig i parkerte biler. Stjålet sender må straks meldes til styret. Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt. Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så må dette skje ihht. offentlige forskrifter. Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og ihht. offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen oppmerket plass i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse vil styret innføre sanksjoner som for eksempel bot eller borttauing.

Det er mulig å leie ut garasjeplass begrenset til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal godkjenne ethvert utleieforhold. Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget..

DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til sameiets beboere og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hunder skal alltid føres i bånd på sameiets inne- og uteområde og holdes borte fra lekeplasser. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, eventuelle andre etterlatenskaper vaskes vekk.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. opp skraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget. Spesielt om katt Katter må ikke gå løs på sameiets område; terrasser/balkonger og hager må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område.

PARABOL, MARKISER M.V.

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser

SØPPEL / AVFALL

Avfallsanlegget er kun beregnet til restavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir og papp skal sorteres ut og kastes i egne beholdere.. Igjen setting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt. Kildesortering skal skje ihht. kommunale regler

FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, garasjeport og dørene inn til boarealene skal aldri forlates ulåst.

Møbler, sko og annet skal ikke settes utenfor dørene eller i gangene fordi renhold ikke vil bli godt nok ivaretatt.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne i sameiet må settes på anviste plasser.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet. Vis hensyn til naboene ved røyking på egen veranda/terrasse slik at muligheten for innsig gjennom ventilasjonssystemet minimeres.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

SIKKERHET

Alle dører inn til bygningen er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler og/eller brikke som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Styret kontaktes ved bestilling av tilleggs nøkler og brikker.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

SALG/UTLEIE AV SEKSJON/GARASJEPLAS

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasjeplass/leilighet plikter å melde dette til styret. Sameiere som har en annen tilskriver adresse enn Damsgårdsallmenningen 1 må gi beskjed til forretningsfører (BOB)om hvor post skal sendes. Seksjonseier er selv pliktig til å oppdatere forretningsfører om korrekt til skriver adresse.

POSTKASSE SKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette.

HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets Facebook side «HolmeniBergen» Det vil ved viktig informasjon til beboerne også henges opp på oppslagstavle ved postkassene. Det er en fordel om seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte mailadresse. Styrets mailadresse er : Sameiet@holmenibergen.no

ARBEIDER PÅ DET ELETRISKE ANLEGG OG ANN/AVLØP

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg

VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter ihht rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røykdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg . Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblete/deaktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen. Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse. Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer. Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

Bergen 03.04.2019

Årsmøte

Sameiet HolmeniBergen

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

SAMEIET HOLMENIBERGEN

Dato: Tirsdag 8. april **kl:** 18:00

Sted: Gnisten – Håsteinsgate 3, 5160 Laksevåg

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Laksevåg, 28.03.2025

Mark Pettit
Styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Sameiet HolmeniBergen, 08.04.2025

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

Vedlagt følger rapport fra styret for 2024.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar rapport fra styret for 2024 til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Vedlagt følger årsregnskapet for 2024 samt revisors beretning.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2024 godkjennes.

4. Vederlag til styremedlemmer

Styrehonorar foreslås å settes til kr. 76 000,- for perioden 2024/2025
Honoraret er da økt med KPI fra forrige fastsettelse av honorar (74 000)

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar styrehonorar på kr. 76 000,- for perioden 2024/25.

5. Valg av styre

Styret består i dag av følgende personer:

Styreleder	Mark Pettit	2024 – 2026
Styremedlem	Anders Håvardstun	2024 – 2026
Styremedlem	Roberth Fondevik	2024 – 2025
Varamedlem	Jan Olav Rutledal	2024 – 2025

Valg av styremedlem for 2 år
Valgkomiteens innstilling: Gro Dyrhaug

Valg av varamedlem for 1 år
Valgkomiteens innstilling: Jan Olav Rutledal

6. Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av følgende personer:

Gro Dyrhaug	2024 – 2025
Siv Fossåskaret	2024 – 2025

Valg av medlem for 1 år
Årsmøtet finner kandidater på møtet.

Valg av medlem for 1 år
Årsmøtet finner kandidater på møtet.

7. Andre/Innkomne saker

7.1 Sak fra Olav Øvrebø og Sissel Moy – seksjon 58 / leilighet 511

Vi foreslår at årsmøtet oppnevner et "energiutvalg". Oppdraget kan være å skaffe seg oversikt over byggets energiforbruk, -behov og -økonomi, og så utrede alternativer for energikilder til bygget. Mulige eksempler er installering av sjøvannsvarmepumpe (til varmtvann og oppvarming) og solceller på taket.

Informasjon fra styret vedrørende saken:

Årsmøtet tar saken opp til diskusjon og gjør vedtak om oppnevning av et slikt utvalg. Forslaget krever alminnelig flertall.

7.2 Sak fra Eivind Bjørnstad – seksjon 2 (kommunestyresalen)

Ønsker å kjøpe mindre del av fellesareal i tilknytning til kommunestyresalen (korridorer)

Eivind Bjørnstad er ny eier av seksjon 2 (kommunestyresalen).

Arealene som ønskes kjøpt er gangen utenfor HCWC/WC/Vaskerom (disse er i dag eid av seksjon 2) i 2. etg. og gangen utenfor ventilasjonsrom (rommet er i dag eid av seksjon 2) i 3. etg.

Styret har tidligere (saken var oppe på ekstraordinært årsmøte i august 2024) stilt følgende spørsmål til seksjonseier:

1. Hva skal den brukes til? Skrivecamp og konseptutvikling for kunstnere og artister.

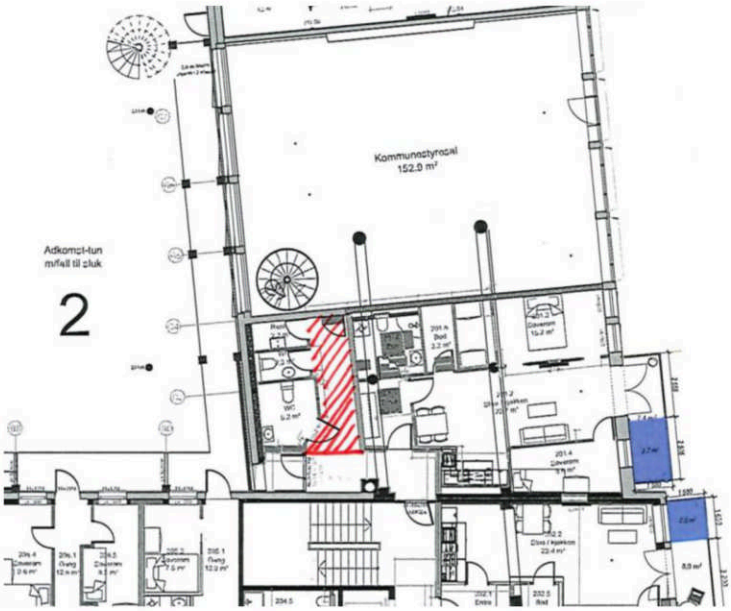
2. Det er adgangskontroll på bygget og besøkende vil måtte hentes ved inngang og geleides opp til lokalet, samsvarer det med planlagt bruk? Jeg har et ønske om å bli tilknyttet sameiets adgangskontroll/porttelefon. Gjerne med video funksjon - om det er mulig. Alternativt få anledning til å etablere egen porttelefon.

3. Vil bruk av kommunestyresalen være støyende eller ha annen negativ konsekvens for sameiet? Jeg kan ikke se at min planlagte virksomhet skal påvirke sameiet nevneverdig.

4. Det er i dag midlertidig rømningsvei gjennom kommunestyresalen, vil den bli opprettholdt? Midlertidig rømning kan selvfølgelig opprettholdes til behovet bortfaller eller til slik bruk naturlig bortfaller pga. eiers behov. Her kan vi ha en fortløpende dialog.

De aktuelle arealene (to korridorer) som ønskes kjøpt av sameiets fellesareal ligger i tilknytning til kommunestyresalen samt er tilkomst for denne. Derfor anser man det som vanskelig for andre å nyttiggjøre seg av disse arealene.

Under følger tegninger der de aktuelle arealene som ønskes kjøpt er merket med rødt.



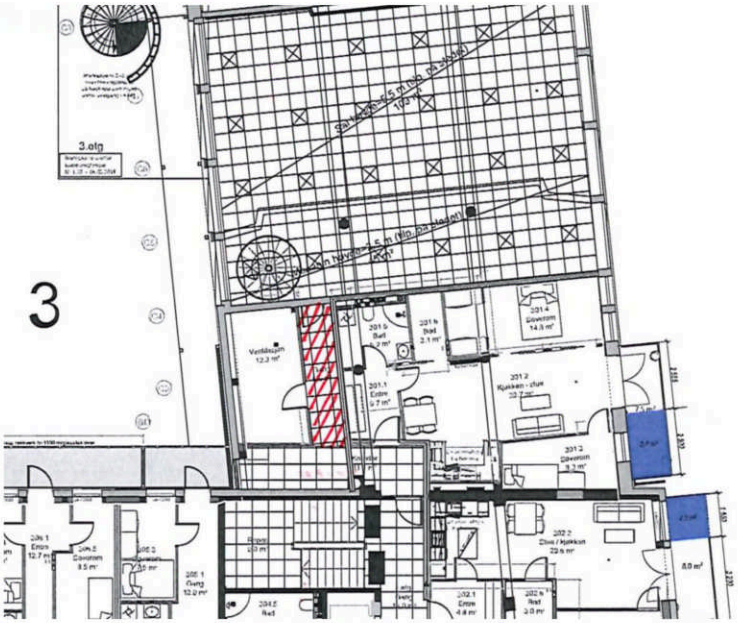
balkong som fjernes i tråd med vedtak

fransk balkong som omsøkes

balkong som fjernes utover vedtak

del av balkong som omsøkes og ikke fjernes i tråd med vedtak

SPESIFISERT AREAL



balkong som fjernes i tråd med vedtak

fransk balkong som omsøkes

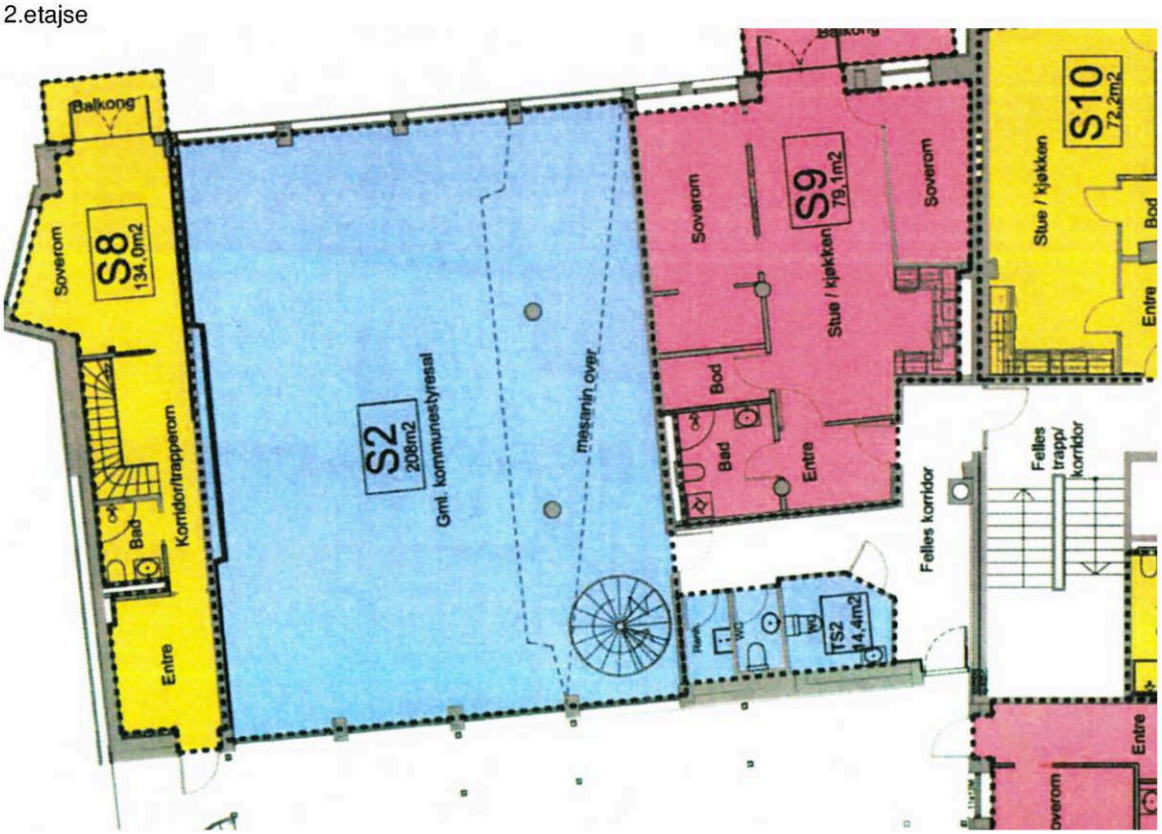
balkong som fjernes utover vedtak

del av balkong som omsøkes og ikke fjernes i tråd med vedtak

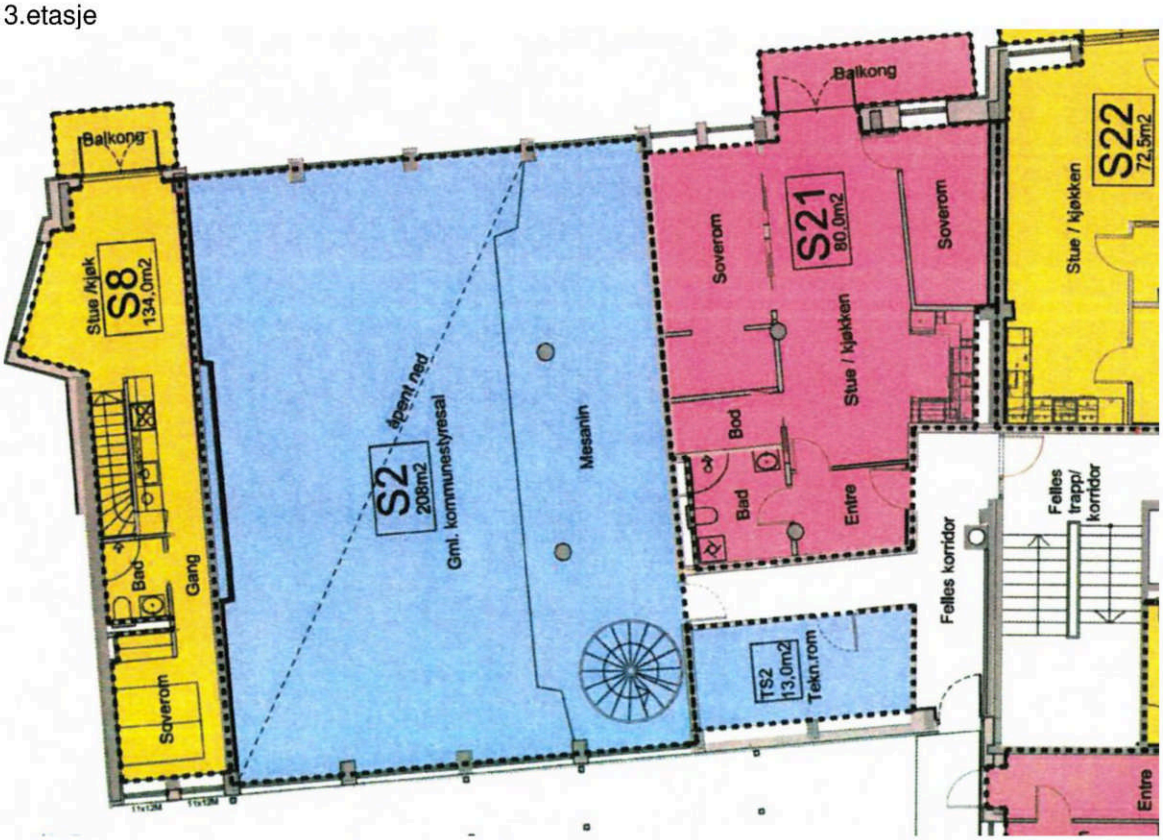
SPESIFISERT AREAL

Under følger utklipp fra tinglyst seksjoneringsbegjæring som viser at HCWC/WC/Vaskerom og ventilasjonsrom er tilleggsareal til seksjon nr. 2 (kommunestyresalen):

2.etajse



3.etasje



Saken krever kvalifisert flertall (2/3 flertall)

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner salg av gangareal til seksjon 2 (kommunestyresalen), se vedlagt skisse, som viser de aktuelle arealene.

De aktuelle arealene er gangen utenfor HWC/WC/Vaskerom (disse er i dag eid av seksjon 2) i 2. etg. og gangen utenfor ventilasjonsrom (rommet er i dag eid av seksjon 2) i 3. etg.

De aktuelle arealene selges fra sameiet og innlemmes i seksjon 2 for 10.000,- per kvm. Budgiver tar på seg alle kostnader som skulle komme ved å innlemme deler av sameiet sine fellesarealer i Snr. 2, samt kostnaders ved reseksjonering.

STYRET I SAMEIET HOLMENIBERGEN

ÅRSRAPPORT 2024 FOR SAMEIET HOLMENIBERGEN

OM RAPPORTEN

Denne rapporten gir seksjonseierne i Sameiet HolmeniBergen en oppsummering av styrets arbeid i 2024. Det ble i perioden avholdt 7 styremøter og det er blitt behandlet 24 saker. I tillegg til dette har styret løpende behandlet henvendelser fra beboere. De fleste beboere har begynt å bruke henvendelsessystemet i BOB appen eller e-post noe som gjør styrets arbeid mer ryddig.

ØKONOMISKE HOVEDPUNKT

Regnskapet per 31.12.2024 er gjort opp med et negativt resultat på kr 113 337, mot et budsjettert positivt resultat på kr 75 000.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Høyere inntekter enn budsjettert. Viderefakturering av strøm for EL-bil er ikke med i budsjett.
- Det var budsjettert med kr 67 000 for vedlikehold, mens det er bokført ca. kr 279 000.
    - Økningen skyldes i hovedsak etablering av låsbare sykkelrom i garasjen, murer/malerarbeid, utbedring av tak og reparasjon av pumper i kjeller.
- Ikke budsjettert med juridisk rådgivning.
- Renteinntekter på ca. kr 73 000, som ikke er med i budsjett.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 157 909.

Sameiet hadde pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 1 561 835.
Egenkapitalen til sameiet er positiv med kr 1 610 220.

DRIFTSMESSSIGE HOVEDPUNKT

Styret har fungert bra i perioden og en har også hatt jevnlig kontakt mellom styremøtene for oppfølging og orientering om pågående saker. Styrets leder har deltatt på flere kurs i styrearbeid hos sameiets forretningsfører for å øke egen og styrets kompetanse.

Sameiet har drifts og renholdsavtale med BOB og RSV.

Driftsavtalen omfatter ukentlig tilsyn av eindommen der det skal gjennomføres

- Løvblåsing/kosting/tilsyn inngangsparti
- Rens/tilsyn rister på takterrasse og garasje
- Kontroll med og vedlikehold av lyskilder i fellesareal (utelys, trappehus og korridorer)
- Visuell kontroll av eiendommens nødlysanlegg
- Tilsyn med felles låser, hengsler og dører
- Sprinklertest ukentlig

Driftsavtalen omfatter videre årlig tilsyn av eiendommen

- Årlig lekeplasskontroll
- Vedlikehold av sedumtak (viktig at det ikke settes møbler på sedumtaket eller at denne delen av taket brukes til opphold – dette ødelegger)
- Visuell taksjekk

Sameiet hadde i løpet av 2023 flere tilfeller der uvedkommende tok seg inn i garasjeanlegg og boder. Sameiet inngikk da en avtale med Avarn Security om vektertjenester. Dette har hatt en preventiv effekt og i løpet av 2024 har styret derfor satt ned hyppigheten på de ambulerende vekterrundene. Det ble også i løpet av 2024 laget egne sykkelrom i garasjen for å bedre sikkerheten.

Styret har gjennom 2024 vært i dialog med Nye Damsgård Brygge AS vedrørende Balkongssaken. Informasjon er gitt fortløpende til seksjonseierne gjennom året. I november 2024 ble det informert om at rammesøknaden var blitt delvis godkjent – mens fasaden mot Damsgårdsveien ikke ble godkjent. Nye Damsgård Brygge AS klaget på dette og har fått medhold i denne klagen. Det vil bli søkt om igangsettingstillatelse for tiltaket i løpet av april 2025 og planen er at arbeidene skal være ferdigstilt i løpet av høsten 2025.

I 2024 vedtok styret å innhente en vedlikeholdsplan for bygningsmassen. Planen utarbeides i 2025 og vil være et viktig verktøy i forbindelse med budsjetteringen for 2026.

Gjennom 2024 har sameiet opplevd problemer med heisen, særlig en dunkelyd ved stopp. Til tross for flere reparasjonsforsøk konkluderte leverandøren, TKE Elevator, med at heismotoren måtte byttes. Da garantien var utløpt, ville ikke leverandøren dekke kostnaden.

TKE Elevator ga et tilbud på kr 622 500 inkl. mva. for utskifting av motoren. Styret forsøkte å innhente tilbud fra andre leverandører, men ingen ønsket å gi pris på arbeidet.
På et beboermøte ble det foreslått å engasjere en uavhengig heiskonsulent for videre vurdering. Styret søkte også juridisk bistand, fulgte opp tidligere reklamasjoner overfor Nye Damsgård Brygge og varslet TKE om mulig krav knyttet til heisens mangler.
Som følge av dette foretok TKE en ny gjennomgang med annet personell. Under inspeksjonen ble heisens brems demontert, rengjort, og enkelte deler – blant annet et lager og en O-ring – ble byttet.

Tiltaket ser ut til å ha løst problemet, og det er per nå ingen indikasjoner på at motoren må byttes.

HMS

Styret har arbeidet systematisk med å identifisere, vurdere og gjennomføre risikoreduserende tiltak innenfor helse, miljø- og sikkerhet (HMS). Styret bruker dataverktøyet Bevar HMS for a ivareta styrets plikter og dokumentasjon.

Laksevåg, 20. mars 2025

Mark Pettit
Styreleder

Roberth Fondevik
Styremedlem

Anders M. Håvardstun
Styremedlem

Sameiet Holmenibergen
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Sameiet Holmenibergen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 727 851	1 629 641	1 711 000	1 910 500
Sum inntekter		**1 727 851**	**1 629 641**	**1 711 000**	**1 910 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	78 000	80 000	70 000	74 000
Arbeidsgiveravgift	3	10 998	11 280	10 000	10 500
Avskrivninger	5	8 711	7 625	4 000	0
Felles strøm og varme		390 081	493 649	400 000	300 000
Andre driftskostnader	6	859 528	839 126	845 500	469 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	9 237	22 582	3 000	5 000
Vedlikehold	8	278 835	84 835	67 000	777 000
Forretningsførsel		93 285	91 406	93 000	100 000
Revisjonshonorar		13 750	12 750	13 500	14 500
Andre konsulenthonorarer		42 047	9 725	0	100 000
Forsikring		129 807	123 393	130 000	147 000
Sum driftskostnader		**1 914 279**	**1 776 371**	**1 636 000**	**1 997 500**
Driftsresultat		**-186 428**	**-146 730**	**75 000**	**-87 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		72 962	61 065	0	0
Andre renteinntekter		162	123	0	0
Sum finansinntekter		**73 124**	**61 188**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		32	0	0	0
Sum finanskostnader		**32**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**73 092**	**61 188**	**0**	**0**
Resultat		**-113 337**	**-85 542**	**75 000**	**-87 000**
Til/fra annen EK		-113 337	-85 542	0	0
Sum disponeringer		-113 337	-85 542	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Holmenibergen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	48 385	3 813
Sum varige driftsmidler		**48 385**	**3 813**
Sum anleggsmidler		**48 385**	**3 813**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		172 530	154 579
Andre fordringer		40 438	4 529
Sum fordringer		**212 968**	**159 108**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 703 755	1 927 449
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 703 755**	**1 927 449**
Sum omløpsmidler		**1 916 723**	**2 086 558**
SUM EIENDELER		**1 965 108**	**2 090 371**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Holmenibergen
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 610 220	1 723 557
Sum opptjent egenkapital		**1 610 220**	**1 723 557**
SUM EGENKAPITAL		**1 610 220**	**1 723 557**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		19 904	23 931
Leverandørgjeld		215 336	166 733
Skyldige off. myndigheter		10 434	9 870
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		74 000	70 000
Annen kortsiktig gjeld		35 214	96 280
Sum kortsiktig gjeld		**354 888**	**366 814**
SUM GJELD		**354 888**	**366 814**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 965 108**	**2 090 371**

Bergen,
Styret for Sameiet Holmenibergen

Mark Pettit	Robert Fondevik	Anders Mjelde Håvardstun
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3801	Andel driftskostnader	1 315 068	1 241 436	1 314 000	1 446 500
3816	TV/Internett	361 080	356 124	397 000	429 000
3825	Leieinntekter El-bil	51 703	32 081	0	35 000
Sum felleskostnader		**1 727 851**	**1 629 641**	**1 711 000**	**1 910 500**

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	74 000	70 000	70 000	74 000
5331	Avsetning styrehonorar	4 000	10 000	0	0
Sum styrehonorar		**78 000**	**80 000**	**70 000**	**74 000**

Note 5 - Andre eiendeler

	Skilt	Sykkelbod
Anskaffelseskost pr.01.01	38 125	0
Årets tilgang	0	53 284
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 125	53 284
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 812	4 898
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 125	4 898
Bokført verdi pr.31.12	0	48 385
Anskaffelsesår	2019	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	9

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	850	0	0	1 000
6300	Leiekostnader	3 000	3 000	3 500	3 500
6325	Renovasjon	39 029	36 281	30 000	20 000
6326	Snømåking og brøyting	22 659	48 777	45 000	30 000
6335	Containerleie/ -tømming	3 750	0	0	4 000
6336	HMS	10 000	6 833	40 000	11 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	8 519	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	61 823	64 467	60 000	65 000
6370	Garasjer	11 157	18 325	15 000	15 000
6372	Heis	21 450	84 300	20 000	20 000
6374	Ventilasjon	25 671	36 152	50 000	40 000
6375	TV/Internett	412 965	393 690	397 000	42 000
6376	Vaktmestertjenester	94 375	31 479	100 000	100 000
6377	Vakthold	51 659	10 640	0	40 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	20 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	70 145	88 204	50 000	60 000
6632	Kostnader forsikringsskader	26 871	0	0	0
6860	Kursutgifter	1 000	7 400	0	0
6900	Telefonutgifter	0	161	0	0
6940	Porto	276	358	0	0
7779	Andre gebyr	2 849	239	0	3 000
7782	Kostnader bomiljø	0	302	10 000	0
Sum driftskostnader		**859 528**	**839 126**	**845 500**	**469 500**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	4 052	436	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	17 348	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	1 480	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	3 706	4 798	3 000	5 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**9 237**	**22 582**	**3 000**	**5 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	7 432	46 468	0	50 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	38 379	12 511	0	40 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	14 680	0	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	26 719	3 902	50 000	15 000
6606	Vedlikehold heis	58 445	0	0	650 000
6608	Vedlikehold garasjer	70 697	4 136	0	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	9 942	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	37 723	9 565	17 000	17 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	14 819	0	0	0
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	8 253	0	0
Sum vedlikehold		**278 835**	**84 835**	**67 000**	**777 000**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 719 744**	**1 797 661**
Periodens resultat	-113 337	-85 542
Årets avskrivninger	8 711	7 625
Årets investeringer	-53 284	0
Endring i disponible midler	**-157 909**	**-77 917**
Disponible midler 31.12.	**1 561 835**	**1 719 744**

Dokumentet er elektronisk signert

12-450 - Årsreg...

Name	Date
Pettit, Mark Kristen	**2025-03-07**

Identification

bankID Pettit, Mark Kristen

Name	Date
Fondevik, Robert	**2025-03-10**

Identification

bankID Fondevik, Robert

Name	Date
Håvardstun, Anders Mjelde	**2025-03-11**

Identification

bankID Håvardstun, Anders Mjelde

SIGNICAT

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Holmenibergen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: AQ3GK-C1S49-PQ4R0-NE2E0-1QAXJ-2JOZ6

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AQ3GK-C1S49-PQ4R0-NE2E0-1QAXJ-2JOZ6

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-20 14:33:03 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AQ3GK-C1S49-PQ4R0-NE2E0-1QAXJ-2JOZ6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Holmen i Bergen

Sted: Gnisten – Håsteinsgate 3, 5160 Laksevåg

Dato: 08.04.2025

Møtet ble åpnet av: Anders Håvardstun, styremedlem

Til stede fra styret: Anders Håvardstun, styremedlem
Jan Olav Rutledal, varamedlem

(Styreleder Mark Pettit var forhindret fra å delta grunnet sykdom)

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	31
+ Antall fullmakter:	8
= Antall stemmeberettigede:	39

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Anders Håvardstun

Vedtak: Anders Håvardstun enstemmig vedtatt.

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Anders Håvardstun

Vedtak: Anders Håvardstun enstemmig vedtatt.

Bycylb4RJg-H1sJxbE0yg

e) Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver: Per-André Wiberg

Vedtak: Per-André Wiberg enstemmig vedtatt.

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Herman Troye og Haakon Troye

Vedtak: Herman Troye og Haakon Troye enstemmig vedtatt.

g) Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Dagsorden ble godkjent.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar rapport fra styret for 2024 til orientering.

Vedtak: Årsmøtet tar rapport fra styret for 2024 til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Styrehonorar for perioden 2024 - 2025

Forslag: Kr 76.000, -

Vedtak: Kr 76.000, - enstemmig vedtatt

Bycylb4RJg-H1sJxbE0yg

5. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Mark Pettit	2024-2026
Styremedlem	Anders Håvardstun	2024-2026
Styremedlem	Roberth Fondevik	2024-2025
Varamedlem	Jan Olav Rutledal	2024-2025

Forslag til kandidater:

Styremedlem: Gro Dyrhaug, 2år
Varamedlem: Jan Olav Rutledal, 1år

Sammensetningen i styret etter dagens valg (valg gjort ved akklamasjon):

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Mark Pettit	2024-2026
Styremedlem	Anders Håvardstun	2024-2026
Styremedlem	Gro Dyrhaug	2025-2027
Varamedlem	Jan Olav Rutledal	2025-2026

6. Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Forslag: Per-André Wiberg og Kari Breistein Sæle

Vedtak: Per-André Wiberg og Kari Breistein Sæle ble enstemmig vedtatt for 1år.

Bycylb4RJg-H1sJxbE0yg

7. Innkomne saker

7.1 Sak fra Olav Øvrebø og Sissel Moy – seksjon 58 / leilighet 511

Vi foreslår at årsmøtet oppnevner et "energiutvalg". Oppdraget kan være å skaffe seg oversikt over byggets energiforbruk, -behov og -økonomi, og så utrede alternativer for energikilder til bygget. Mulige eksempler er installering av sjøvannsvarmepumpe (til varmtvann og oppvarming) og solceller på taket.

Informasjon fra styret vedrørende saken: Årsmøtet tar saken opp til diskusjon og gjør vedtak om oppnevning av et slikt utvalg. Forslaget krever alminnelig flertall.

Vedtak: Årsmøtet vedtok å oppnevne et energiutvalg fram til ordinært årsmøte i 2026. Utvalget skal i første omgang se på om det kan være besparelser på energikjel og rapportere dette tilbake til årsmøtet i 2026. Olav Øvrebø og Birger Alnes ble enstemmig valgt som medlemmer til komiteen.

7.2 Sak fra Eivind Bjørnstad – seksjon 2 (kommunestyresalen). Ønsker å kjøpe mindre del av fellesareal i tilknytning til kommunestyresalen (korridorer)

Eivind Bjørnstad er ny eier av seksjon 2 (kommunestyresalen).

Arealene som ønskes kjøpt er gangen utenfor HCWC/WC/Vaskerom (disse er i dag eid av seksjon 2) i 2. etg. og gangen utenfor ventilasjonsrom (rommet er i dag eid av seksjon 2) i 3. etg. Det vises ellers til saksframstilling i innkallingen.

Saken krevde kvalifisert flertall (2/3 flertall)

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner salg av gangareal til seksjon 2 (kommunestyresalen), se vedlagt skisse, som viser de aktuelle arealene.

De aktuelle arealene er gangen utenfor HWC/WC/Vaskerom (disse er i dag eid av seksjon 2) i 2. etg. og gangen utenfor ventilasjonsrom (rommet er i dag eid av seksjon 2) i 3. etg.

De aktuelle arealene selges fra sameiet og innlemmes i seksjon 2 for 10.000, - per kvm. Budgiver tar på seg alle kostnader som skulle komme ved å innlemme deler av sameiet sine fellesarealer i Snr. 2, samt kostnaders ved reseksjonering.

Det ble gjennomført en skriftlig avstemning, hvor 23 stemte for salg og 16 stemte imot.

Forslaget oppnådde dermed ikke tilstrekkelig flertall og ble forkastet.

Bycylb4RJg-H1sJxbE0yg

Underskrifter:

Møteleder
Anders Håvardstun

Referent
Anders Håvardstun

Protokollunderskriver
Per-André Wiberg

Bycylb4RJg-H1sJxbE0yg

SEALED BY Verified BYCYLB4RJG-H1SJXBE0YG

Document history

COMPLETED BY ALL:
09.04.2025 17:02

SENT BY OWNER:
Anders M. Håvardstun · 09.04.2025 16:10

DOCUMENT ID:
H1sJxbE0yg

ENVELOPE ID:
Bycylb4RJg-H1sJxbE0yg

DOCUMENT NAME:
Protokoll ORDINÆRT ÅRSMØTE 08.04.2025 Holmen i Bergen.pdf
5 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Protokoll ORDINÆRT ÅRSMØTE 08.04.2025 Holmen i Bergen.pdf-pAdES-SJgg5x-NCke.pdf
Protokoll ORDINÆRT ÅRSMØTE 08.04.2025 Holmen i Bergen.pdf-pAdES-HySneZ4RJx.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Andre Wiberg	**Signed**	**09.04.2025 16:34**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 74/08/06)**
perandrewiberg@gmail.com	Authenticated	09.04.2025 16:33	Low	IP: 51.174.227.65
2. Anders Mjelde Håvardstun	**Signed**	**09.04.2025 17:02**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 84/02/06)**
anders.havardstun@bob.no	Authenticated	09.04.2025 17:01	Low	IP: 85.200.204.28

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 153/29/0/0
Utlistet 13. februar 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260650495	Grunneiendom	0	Ja	1 546,5 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	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
62090000	35	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 30. MFL., KIRKEBUKTEN BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.2014	201011706	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62090000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	92,9 %
62090000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	7,1 %
62090000	2012 - Gate med fortau	< 0,1 % (0,7 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62090000	570 - Bevaring kulturmiljø	74,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6090002	31	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 39 OG 89, KIRKEBUKTEN	202512510	10.03.1997

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	202220462	3,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S14	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %
18740000	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.2012	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
18740000	2 - Framtidig	120 - Senterområde	92,4 %
18740000	1 - Nåværende	530 - Vannareal for almen flerbruk	7,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	0	202411682
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
40080000	30	LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE OG DAMSGÅRDSALLMENNINGEN M.V., REGULERINGSENDRING	3	-
9810000	30	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 7, DAMSGÅRDSGATEN 174, JANSONSMARKEN, KIRKEBUKTEN, KRINGSJÅVEIEN	3	199614520
(N/A)	35	Laksevåg. Gnr. 153, Bnr. 30, Damsgårdsveien 219	1	202418701
70730000	35	LAKSEVÅG. GNR 155 BNR 18 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN	1	202220643
9810003	31	LAKSEVÅG. GNR 154, STORE DAMSGÅRD, KIRKEBUKTEN	3	200114179
6090001	31	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 39 OG 89, KIRKEBUKTEN	3	202512510
6090000	30	LAKSEVÅG. GNR 153, KIRKEBUKTEN	3	202512510
40020100	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE	3	200501775
9810001	31	LAKSEVÅG. GNR 154 BNR 48 MFL., KIRKEBUKTEN/DAMSGÅRDSGATEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING	3	199933696

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 13. februar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

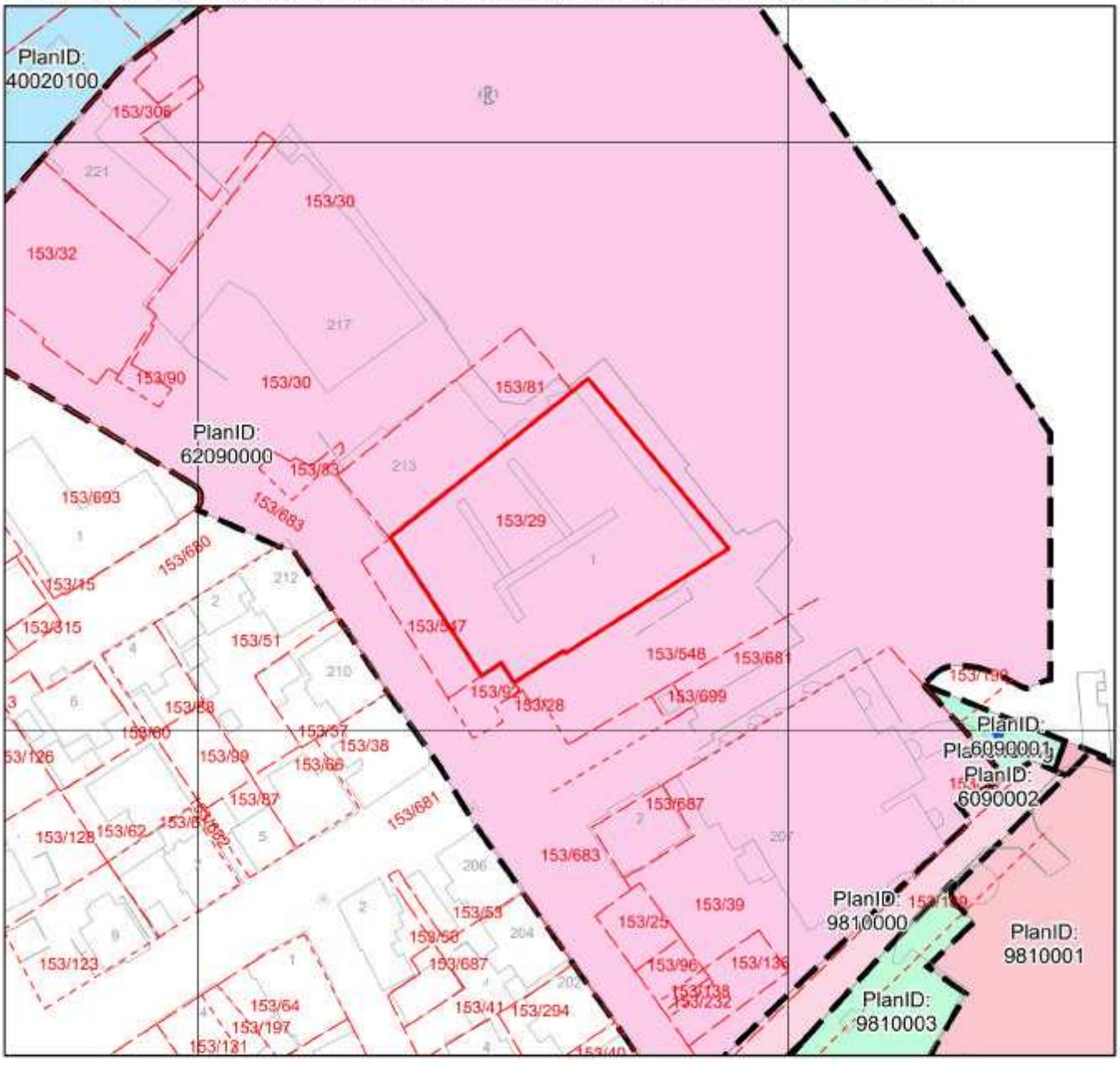
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/29
Dato: 13.02.2026 Adresse: Damsgårdsallmenningen 1

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 62090000

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



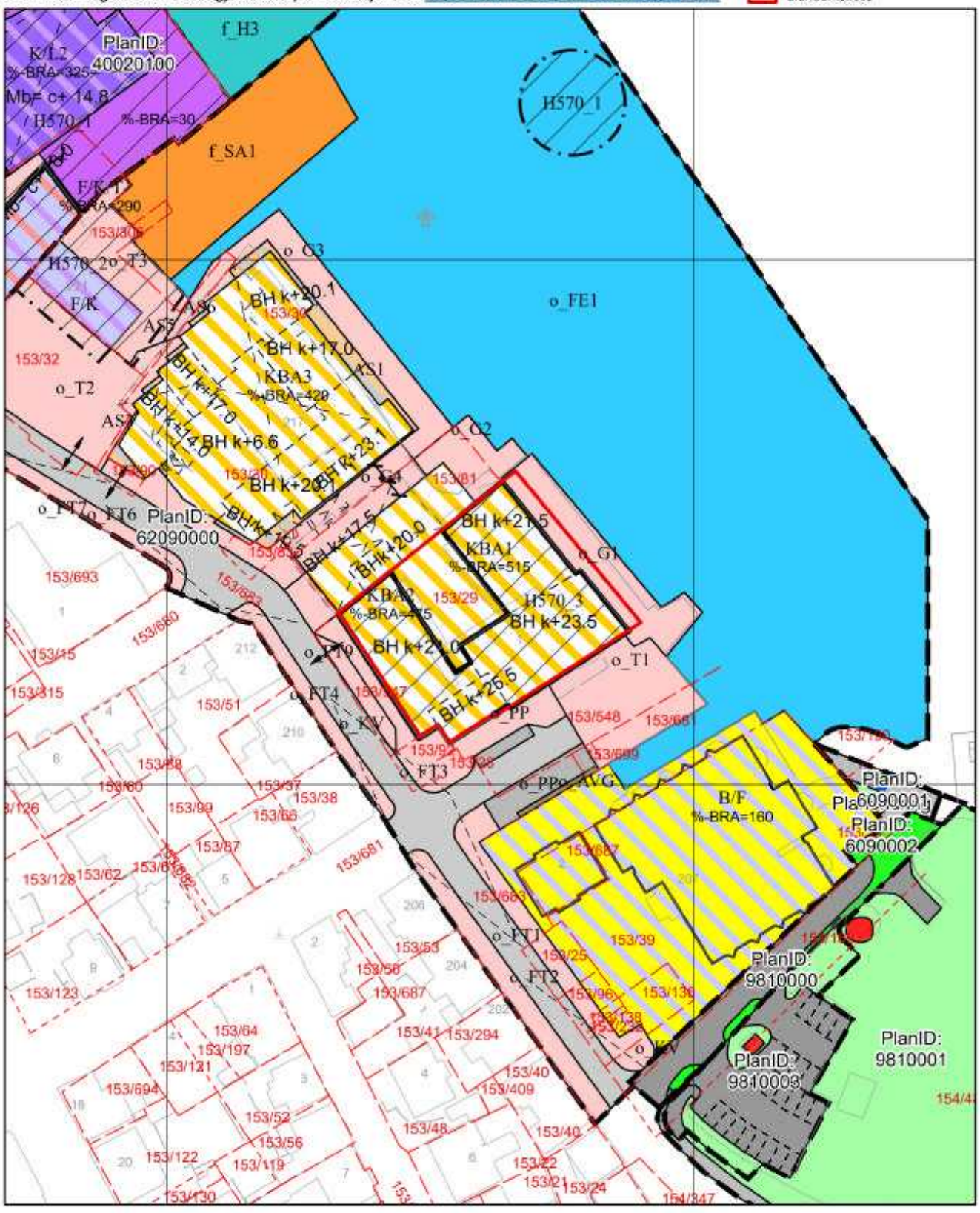
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/29
Dato: 13.02.2026 Adresse: Damsgårdsallmenningen 1

PlanID(er): 62090000

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



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1225 - Regulert parkeringsfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Gate med fortau

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Park

Annet friområde

Arealformål PBL §12-5

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

1340 - Industri

1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1801 - Bolig, forretning

1810 - Forretning, kontor

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

1825 - Kontor, lager

1830 - Kontor, industri

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2013 - Torg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2082 - Parkeringsplasser

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

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

6100 - Ferdsel

6220 - Havneområde i sjø

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 153/29
Adresse: Damsgårdsallmenningen 1

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone grønn

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.02.2026

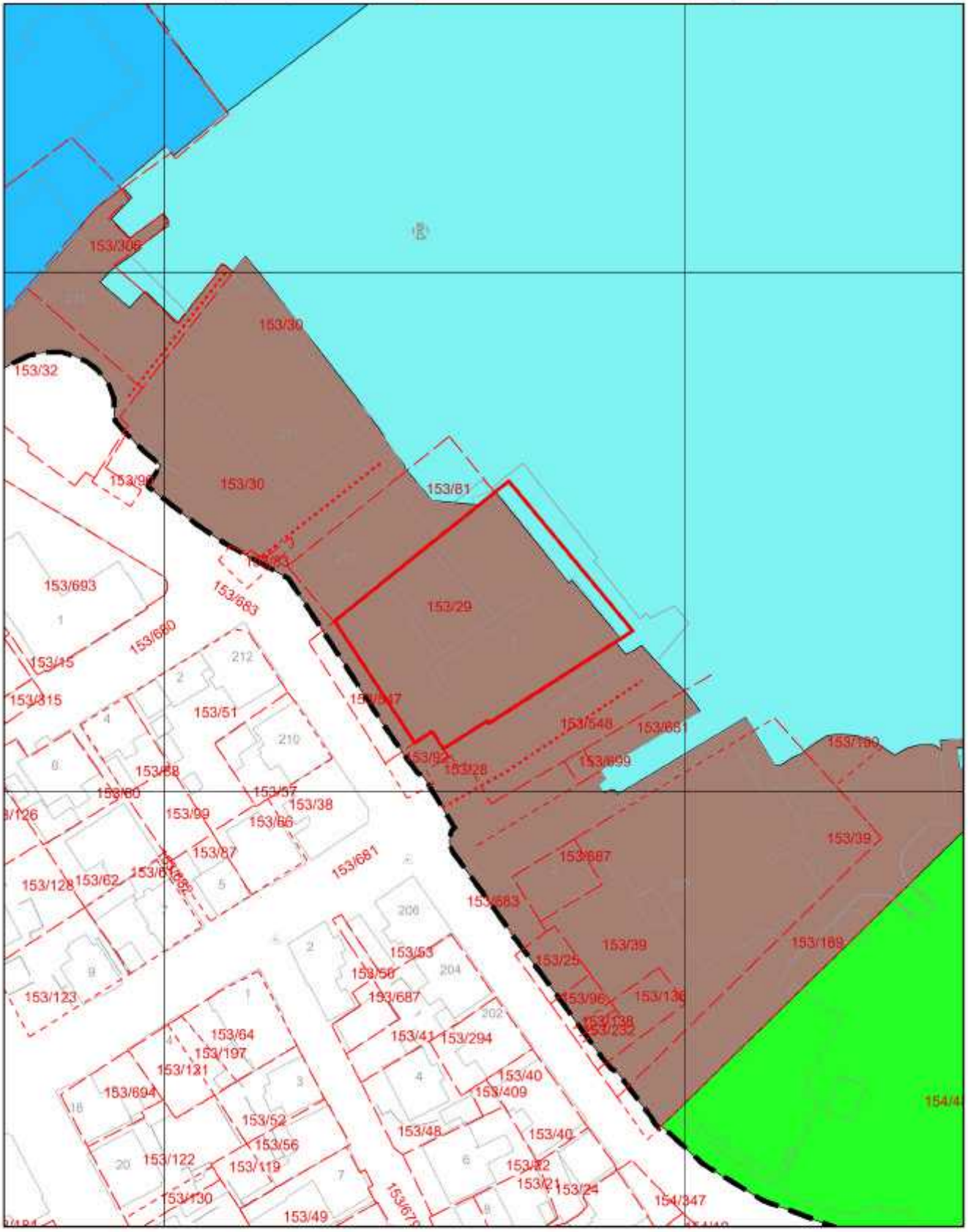
Arealplan-ID: 65110000, 18740000
Gnr/Bnr/Fnr: 153/29
Adresse: Damsgårdsallmenningen 1

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg, fremtidig


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Senterområde (F)

Erverv (N)

Park-/turveg (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Annen særskilt bruk eller vern (N)

enova

Energiattest



Adresse **Damsgårdsallmenningen 1, 5160 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261402**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **13917426**
Gårdsnummer **153**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **59**	Bruksenhetsnummer **H0505**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,5 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **64,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **63,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 585 kWh**

Damsgårdsallmenningen 1, 5160 LAKSEVÅG

Detaljering

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

Damsgårdsallmenningen 1, 5160 LAKSEVÅG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

https://www.enova.no/energimerking

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Damsgårdsallmenningen 1, 5160 Laksevåg
Gnr. 153, Bnr. 29, Snr. 59, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
194260033

Meglerforetak: Privatmegleren Nyeboliger Bergen

Saksbehandler: Karianne Hovden Igelkjøn

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 910 01 161

E-post: karianne.igelkjon@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.
