PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

DAMSGÅRDSVEIEN 54

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Damsgårdsveien 54
5058 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 09/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 845
Hjemmelshaver:	Andreas Håvik og Carey Elizabeth Donald
Seksjonsnummer:	74
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2012
Tomt:	2 958 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Andreas Håvik og Carey Elizabeth Donald
Befaringsdato:	26.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Pent opparbeidet med stort felles gårdsrom mellom byggene, med benker, små hager, gressplener, lekeapparater og annen beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner (bindingsverk), utvendig er veggene kledd med trekledning, innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og platekledning. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med antatt papp/folie. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

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

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

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Per Christian Gaustad
Kontaktperson: Per Christian Gaustad

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

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 999 044 212
Navn/foretaksnavn: MÅKEN SAMEIE
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 31.10.2012
Stiftelsesdato: 30.04.2012

Takstobjektet:
4-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til takterrasse på 47,3m².
Fra ett av soverommene er det utgang til balkong på 4,3m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i 3.etasje på 7,3m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på badene, varmekabler i gangen, radiator, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen og badene har flislagte gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badene har fliser, gangen har tapet, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Slipt og behandlet parkettgulvene i 2023.
- Malt overflater i 2023.
- Skiftet terrassebord i 2023 (skiftet til termofuru) .
- Skiftet drivreim, hovedkort og panel til ventilasjonsanlegget i 2024.
- Skiftet servantskap på badene i 2024 og 2025.
- Installert nye brannvarslere i 2024.
- Skiftet kjøkkenfronter, benkeplaten og hvitevarer i 2026.

FELLESKOSTNADER:

-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
8. Etasje	139	0	0	51
3. Etasje	0	7	0	0
SUM BYGNING	139	7	0	51
SUM BRA	146			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(9,8m²), mellomgang(10,5m²), bad(2,8m²), bad/vaskerom(5,3m²), soverom(14m²), soverom(8,3m²), soverom(7,9m²), garderobe(6,4m²), stue(36m²), spisestue og kjøkken(28,3m²), bod(4m²).

BRA-e:

3. Etasje: Ekstern bod(7,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

09/03/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad/vaskerom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det er gjennomført hulltaking fra boden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Bad/vaskerom inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

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

Merknader:

1.2 Bad

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

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

Hulltaking:
Det er gjennomført hulltaking fra boden. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Det er benyttet plastsluk.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjvegg i klart glass.

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Vær oppmerksom på:
Boligen har pulttakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak/himling som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til takterrasse på 47,3m².
Fra ett av soverommene er det utgang til balkong på 4,3m².

Terrassebordene ble skiftet til termofuru i 2023.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:
På vegghengte toaletter var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

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

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

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

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

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad/vaskerom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

1.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

1.1.3 Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

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

1.2.1 Bad Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

1.2.2 Bad Overflate gulv

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

1.2.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengte toaletter var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Oppdragsnr.
74260090

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Haavik	Carey Donald

Gateadresse
Damsgårdsveien 54

Poststed	Postnr
BERGEN	5058

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

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: 74260090

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Faglært egeninnsats ved installasjon av stikkontakter og takpunkt ved bygging av gjesterom/kontor.

Arbeid utført av: Faglært egeninnsats

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader til elbil på parkeringsplass i garasjeanlegget.

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: Nei

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

Document reference: 74260090

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 74260090

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: 74260090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Håvik	f2d7cc586c0100a7af4a7f0485668431aeb6f061	17.03.2026 09:33:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carey Donald	d9c62bb4e0a1b88349f3a119be4a40bdd64371b4	14.03.2026 20:20:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260090

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Damsgårdsveien 54, 5058 BERGEN**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270436**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300070289**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **845**
Seksjonsnummer **74**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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 **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **139,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **77,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **76,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 936 kWh**



Damsgårdsveien 54, 5058 BERGEN

Detaljering

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

Damsgårdsveien 54, 5058 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

https://www.enova.no/energimerking

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

Damsgårdsveien 54

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 118 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	15 min 1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	5 min 2.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	7 min 2.9 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min 1 km
St. Paul gymnas 270 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Michael Krohns gate Linje 13, 20, 85	1 min 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 1.8 km
Bergen Flesland	18 min

BARNEHAGER

Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	2 min 0.1 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.1 km
Gyldenpris barnehage (0-5 år) 96 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Damsgårdssundet	2 min
Rema 1000 Viken	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	21 min
Vitusapotek Bien Bergen	9 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	21 min

SPORT

Gyldenpris kunstgress	7 min
Møhlenpris idrettsplass	8 min
EVO Damsgårdssundet	4 min
Feel24 Lien	5 min

«Bra sted med mye potensial!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

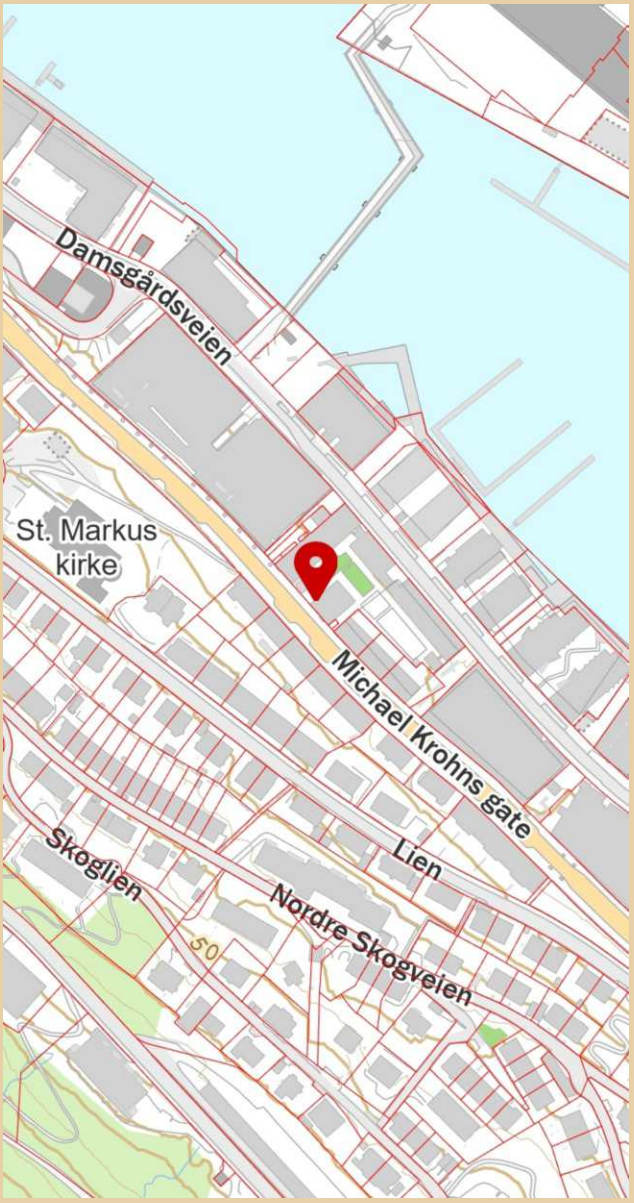
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Shoppingutvalg
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VEDTEKTER

for

MÅKEN SAMEIE

Vedtekter fastsatt i forbindelse med stifting, endret på årsmøte 24.04.2014, 17.04.2018 sist endret 28.04.2022.

§ 1
Navn

Sameiets navn er MÅKEN SAMEIE.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 4 bygg med 71 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i eiendommen, gnr. 158, bnr. 845 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

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

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesareal, fremgår av vedlagt seksjonsbegjæring med vedlegg (**bilag 1**).

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

§ 3
Formål

Den enkelte boligseksjon skal brukes til boligformål. Næringsseksjoner skal kun

brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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

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

Teknisk rom i plan 1 skal hovedsakelig tjene boligseksjonene. Næringsseksjonene, herunder garasjeseksjonen, skal ha tilgang til dette rommet og har anledning til å anlegge/bruke teknisk utstyr for sitt behov, herunder etablere målere for el-biler, i den grad dette ikke forringer eller begrenser boligseksjonenes nødvendige bruk av dette rommet.

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

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Korttidsutleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 5
Juridiske disposisjoner

(1) Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og av vedtekter for Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 for så vidt gjeldende eierandeler i garasjesameiet, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

(2) Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dog med den begrensning at kun eier av en boenhet innenfor Planområdet felt 3,4,5,6,8,910 og 11 kan eie en sameieandel i garasjeseksjonene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra BOB BBL. Se nærmere bestemmelser om dette i vedtektene for Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1.

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

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

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

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

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

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

(9) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 30.04.2037, jf løysl. § 6 første ledd.

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

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

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

§ 6
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

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

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

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

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

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8
Årsmøtets vedtak

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

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

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

Som det fremgår av § 14 nedenfor er vedlikeholdsansvaret delt mellom bolig- og næringsseksjonene. Boligsseksjonene har ikke stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til næringsseksjonene. Næringsseksjonene har tilsvarende ikke stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til boligseksjonene.

§ 9
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§10
Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av eiendommen oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på årsmøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Likedan skal sameierne varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesareal.

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

§ 12
Ordensregle r

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til

bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 14
Vedlikehold av fellesareal

Seksjonene i sameiet er uensartet. Vedlikehold og drift av næringsseksjonene (snr. 76,
1, 2, 3 og 75) er forskjellig fra de øvrige seksjonene. Eierseksjonslovens hovedregel om drift og vedlikehold av fellesareal er på den bakgrunn fraveket.

Næringsseksjon nr. 76 (garasjeseksjonen) har ikke ansvar for drift- og vedlikeholdskostnader som knytte seg til bygning og fellesareal, med unntak av den delen av bygningen og fellesareal som er nevnt nedenfor:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige porter, dører, rømningsdører fra garasje til det fri og til sluse 1. etg, rømningsdører til det fri og trapperom i 2. etg (inkl sluse) og dører til sluse 3. etg. (inkl. sluse), med unntak av dør fra sluse til korridor i 3. etg.

- Teknisk infrastruktur som kun, eller i all hovedsak, betjener næringsseksjon nr.
  76 (garasjeseksjonen)

.

- Søppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.
-
- 50 % av drifts- og vedlikeholds- og evt. fremtidige ombyggingskostnader til trapperom/heis mellom Damsgårdsveien 52 og Damsgårsdsveien ~~56~~ 58.

- Drift og vedlikehold av innkjørsel frem til garasjeanlegget. Dette omfatter også ansvar for snørydding mv.

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 76 (garasjesameiet) i henhold til ovennevnte alene har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 2**)

De deler av bygningskomplekset som garasjeseksjonen har felles ansvar for sammen med resterende del av seksjonssameiet er merket på vedlagt tegning med rødt (**bilag3**)

Næringsseksjon nr. 1, 2, 3 og 75 har ikke ansvar for drift- og vedlikeholdskostnader ved bygning og fellesareal, med unntak av den delen av bygningen og fellesareal som er nevnt nedenfor:

- Utvendig fasade på sin seksjon, herunder utvendige dører, vinduer mv.

- Teknisk infrastruktur som kun, eller i all hovedsak, betjener disse næringsseksjonene.

.

- Søppel og renovasjonskostnader knyttet til egen seksjon og den virksomhet som drives der.

- Snørydding, strøing spyling av eiendommens fortau foran den enkelte seksjon.

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 1 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønt (**bilag 4**).

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 2 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 5**)

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 3 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 6**)

De deler av bygningskomplekset som næringsseksjon nr. 75 i henhold til ovennevnte har ansvar for er merket på vedlagt tegning med grønn (**bilag 7**).

Boligseksjonene bærer i fellesskap samtlige drifts- og vedlikeholdskostnader i tilknytning til den øvrige bygningsmassen og fellesareal som ikke er særskilt nevnt ovenfor. Dette omfatter blant annet:

- Bygningskonstruksjon og alt annet fellesareal som ikke næringsseksjonene i henhold til ovennevnte har særskilt ansvar for.

- Søppel og renovasjon som ikke er knyttet til næringsseksjonene.

- Teknisk infrastruktur som ikke kun, eller i all hovedsak, betjener næringsseksjonene

- Snørydding, strøing og spyling foran hovedinnganger og fortau som ikke er tillagt næringsseksjoner.

Dersom boligseksjonene og/eller de enkelte næringsseksjonene er uenige om hvem som har ansvaret for å dekke kostnader til drift og vedlikehold, skal boligseksjonene og/eller de enkelte næringsseksjonene som er part i tvisten oppnevne hver sin sakkyndig. De sakkyndige avgjør spørsmålet med bindende virkning for partene. Dersom de sakkyndige ikke kommer til enighet, skal de sakkyndige i fellesskap oppnevne en tredje sakkyndig som med bindende virkning avgjør spørsmålet. Kostnadene forbundet med ovennevnte belastes partene i henhold til eierbrøken.

Endring av ovennevnte fordeling av ansvar for, og kostnadene ved, drift og vedlikehold av bygning og fellesareal krever tilslutning fra samtlige sameiere det gjelder.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter skal dekkes inn gjennom fellesutgiftene slik som nærmere beskrevet nedenfor under § 15 og § 16. Likevel skal næringsseksjonenes vedlikeholdsutgifter som nevnt ovenfor bæres direkte av næringsseksjonene og således holdes utenfor fellesutgiftene.

Det er styrets oppgave å påse at ovennevnte plikter overholdes. Med unntak av næringsseksjonens vedlikeholdsansvar i henhold til ovennevnte, kan styret foreta innleie av håndverkere, vaktmester og lignende tredjemenn for å forestå vedlikehold på grunnlag av budsjett vedtatt av årsmøtet etter forslag fra styret.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlig myndighet vedrørende eiendommen dersom dette ikke besørges av den enkelte sameier.

§ 15
Felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og som ikke bæres særskilt av boligseksjonene eller den enkelte næringsseksjon etter § 13 ovenfor, fordeles mellom alle sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, utgifter til administrasjon, regnskapsfører, revisjon, styrehonorar, og bankomkostninger m.v..

Utgifter til kabel- TV (grunnpakke), samt bredbånd for datasignaler (standard ytelse)

fordeles mellom boligseksjonene med lik andel.

Utgifter til drift og vedlikehold som kun tilkommer boligseksjonene i henhold til § 13, fordeles mellom boligseksjonene etter den enkelte boligseksjons BRA eksklusiv tilleggsareal, og dennes forhåndstall til boligseksjonenes totale BRA, eksklusiv tilleggsareal og fellesareal.

Frem til ferdigstillelse av bygningsmassen på eiendommen gjelder særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter, jf. § 22.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.
Den enkelte boligseksjonssameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene i henhold til § 15. Næringsseksjonene faktureres etterskuddsvis den 1. hver måned. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i
løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av a kontobeløpet for neste periode.

Det skal etableres et vedlikeholdsfond for boligseksjonene hvor det avsettes midler til fremtidig vedlikehold. Det skal innbetales et årlig beløp til fondet. Størrelsen på fondet fastsettes av hjemmelshaverne til boligseksjonene på de ordinære årsmøtet.

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

§ 17
Ansvar utad

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

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent

selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

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

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20 Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21 Rett til fremtidig utbygging av eiendommen

Seksjonering av sameiet gjennomføres før bygningsmassen er reist. Bygningsmassen skal oppføres etappevis over flere byggetrinn. BOB BBL har rett til å foreta fremtidig utbygging av sameiets eiendom slik dette er nærmere definert seksjonsbegjæringen.

§ 22 Særlige bestemmelser om fordeling av fellesutgifter frem til ferdigstillelse

Måken seksjonssameiet vil bli bygget ut trinnvis. Frem til utbyggingsprosjektet Måken er fullstendig ferdigstilt og alle seksjonene er tatt i bruk skal kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles etter nytten for
den enkelte bruksenhet. Dette innebærer at det kun er de seksjoner som er ferdigstilt og overtatt av sluttbruker fra BOB BBL eller på annen måte tatt i bruk til boligformål (for eksempel ved utleie fra BOB BBL) som skal svare fellesutgifter frem til utbyggingsprosjektet er ferdigstilt og alle seksjonene er overtatt eller tatt i bruk.

Frem til dette skal felleskostnadene fordeles mellom de seksjonene som er overtatt eller på annen måte tatt i bruk på grunnlag av den enkelte eierseksjons areal (BRA), eksklusive tilleggsareal, og dennes forhåndstall til sameiets totale BRA, eksklusive tilleggsareal og fellesareal, av den delen som er ferdigstilt og overtatt av kjøper. Den enkelte seksjonseiers andel av fellesutgiftene vil følgelig endre seg etappevis frem til utbygging av bygningsmassen er ferdigstilt og flere seksjoner tas i bruk.

Ovennevnte bestemmelser om midlertidig fordeling av fellesutgifter etter nytte

frem til ferdigstillelse og overtakelse får ingen betydning for møte og stemmerett på årsmøtet. Dette innebærer at eier av en ubebygd seksjon eller bebygd seksjon som ikke er tatt i bruk har møte- og stemmerett på årsmøtet og kan delta i styret.

§ 23 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av-16.6.2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter

HUSORDENSREGLER - MÅKEN SAMEIE

Vedtatt i sameiermøte 24.april 2014, oppdatert 17.4.2018.

FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere av seksjonene i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt på en god måte.

GENERELT

Beboere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhåndtering, låsing av dører etc. som blir utarbeidet for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for beboerne av seksjonene, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Informasjon vil være tilgjengelig på på Facebook : Måken Sameie

RO

Leiligheter må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre. Det er viktig å være bevisst på at åpne vinduer/altandører øker sjenansen for fellesskapet.

Boring og lignende skal ikke utføres etter kl. 21.00 eller på søndager og helligdager. Ombygging eller oppussing som vil vare i mer enn en uke og medfører støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal varsles ved oppslag overfor de berørte parter.

FELLESAREALER

Det er en felles plikt å holde fellesarealer rene og ryddige. Sykler o.l må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i svalgangene av hensyn til fremkommeligheten. Sameiet har egne oppstillingsplasser for sykler og sykkel bod.

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til beplantning og andre installasjoner.

Det må ikke legges ut mat til fugler som kan tiltrekke duer, mus og rotter til sameiet, ei heller må det settes avfall av noen art utomhus.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus e.l. på eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing i korridorer og trappeoppganger ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg. Husk at det ofte bor naboer under deg og at risting av tepper og lignende kan være til sjenanse for dem under.

Av hensyn til brannfare må det utvises stor forsiktighet ved bruk av åpen ild, som griller og fakler. Det anbefales at det benyttes elektrisk eller gass-grill .

All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser m.m. må monteres i overensstemmelse med de spesifikasjoner/krav styret vedtar. Det er ikke tillatt å endre på fasade eller male fasaden i andre farger enn godkjent utvendig fellesfarge for leilighetene i sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for skader som blir påført sameiets fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin seksjon.

PARKERING

Det er ikke tillatt å parkere biler på plassen foran inngangspartiet i Damsgårdveien 52 og ved inngangspartiet til Damsgårdsveien 54/56 (Michael Krohnsgate).

Feilparkerte biler blir tauet bort for bileiers regning og risiko uten forutgående varsel.

Gjesteparkering må foretas utenfor sameiets område.

LÅSING - NØKLER

Ytterdører, porter inn til fellesområdet og dører inn til garasjeanlegget skal alltid holdes låst. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene.

Melding om defekte låser eller dører som ikke går i lås, må meldes til styret.

Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over hvor kvitterte nøkler befinner seg. Ekstra bestilling av nøkler rekvireres hos og bestilles av ansvarlig for nøkkelsystemet i styret, for eiers kostnad. Seksjonseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler er mistet/ kommet på avveie. Kostnader til utskifting av låser som følge av at nøkler er kommet på avveie dekkes av seksjonseier som har forårsaket dette.

SKILTING

Merking av dører og postkasser besørges av den enkelte beboer. Merkingen skal i størst mulig grad være i harmoni med øvrig merking i sameiet. Skilt kan bestilles hos Skiltfabrikken eller på Posten.no. Merking av skilt i inngangspartier utføres

av styret..

BOSS

Kun ordinært husholdningsavfall og papir må puttes i nedkast til bossug. Se egne regler for håndtering av bossug anlegget. Papp må IKKE kastes i anlegget.

Brannfarlig avfall, store gjenstander, elektriske artikler, glass, trevirke og andre typer spesialavfall må den enkelte beboer sørge for å bringe til mottakssted for slikt avfall.

Avfall skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal eller utenfor leilighetens entredør, da dette gir grobunn før økende fugle- og rotteplager. Dette gjelder i særdeleshet dersom det oppstår feil ved bossug anlegget hvor den enkelte må ta bosset med seg og oppbevare dette innendørs inntil bossug igjen er i funksjon.

DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene, og disse arealene skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc. Dyreeier plikter umiddelbart å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område og fortauet utenfor.

UTLEIE OG EIERSKIFTE

Utleie og eierskifter må meddeles skriftlig til styret. Sameiet innkrever seksjonens andel av felleskostnader fra registrert eier inntil meddelelse om eierskifte er mottatt.

Ved utleie beror det økonomiske ansvar for andel felleskostnader og eventuelle skader på fellesanlegg hos seksjonseier.

FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER

Henvendelser til styret bør skje skriftlig via makensameie@outlook,com. Eventuell klage på brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

Informasjon fra styret blir gitt på Facebook : Måken Sameie, alternativt ved oppslag på tavle ved postkassestativ og ved inngang til DV 56. .

Innkalling til ordinært årsmøte i Måken sameie

8. april klokken 19:00
Lanternen (Thormøhlens gate 51B)

Vedlagt er dagsorden, rapport fra styret, godkjent årsregnskap fra 2024 og revisjonsberetning. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 30. mars 2025

Per Christian Gaustad, styreleder
Iver Dahl, styremedlem
Stian Astad Sørngård, styremedlem
Ådne-André Leirpoll, styremedlem

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

☐ Jeg er seksjonseier, men møter ved fullmektig. Jeg gir min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

Dagsorden

Ordinært årsmøte i Måken sameie

8. april 2025

Innhold

1 Konstituering **2**
- 1.1 Godkjenning av innkalling . . . 2
- 1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert) . . . 2
- 1.3 Valg av møteleder . . . 3
- 1.4 Valg av referent/protokollfører . . . 3
- 1.5 Valg av protokollunderskriver . . . 3
- 1.6 Godkjenning av dagsorden . . . 3

2 Styrets beretning **3**

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024 **4**

4 Vederlag til styremedlemmer **4**

5 Årlig vedlikeholdsprogram **4**

6 Valg av styre **4**
- Sammensetningen i styret før dagens valg . . . 4
- Forslag til kandidater . . . 5

7 Andre/innkomne saker **5**

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling

Fra eierseksjonsloven § 43 og vedtektene § 6:

- Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.
- Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.
- Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

1.2 Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere og fullmakter telles. Summen er antall stemmeberettigede.[1]

I henhold til vedtektene § 8 regnes flertallet ved avstemninger etter antall stemmer. Hver seksjon har 1 stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Boligsseksjonene har ikke stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til næringsseksjonene. Næringsseksjonene har tilsvarende ikke

[1] **Hvem som kan delta på årsmøtet**
Fra eierseksjonsloven § 46:

> Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
>
> Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
>
> En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

stemmerett i saker som gjelder drift og vedlikehold av areal knyttet til boligseksjonene.

1.3 Valg av møteleder

Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Styret foreslår Per Christian Gaustad som møteleder.

1.4 Valg av referent/protokollfører

1.5 Valg av protokollunderskriver

Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd skal det ordinære årmøtet alltid

a. behandle styrets eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer

Etter vedtektene § 6 skal det ordinære årsmøtet alltid behandle

a. styrets beretning
b. styrets regnskap for foregående kalenderår
c. valg av styre
d. årlig vedlikeholdsprogram

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. seksjonseierloven § 45.

2 Styrets beretning

Rapport fra styret er vedlagt.

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024

Årsregnskap og uavhengig revisors beretning er vedlagt.

4 Vederlag til styremedlemmer

Årsmøtet vedtar styrehonorar for perioden som har vært.

Styrehonoraret var på 120 000 kr fra 2020 til 2022. I 2023 ble det økt til 140 000 kr. Samme beløp ble vedtatt av årsmøtet i 2024.

Styret foreslår at vederlaget for perioden som har vært (2024/2025), utgjør 140 000 kr, og at styret fastsetter fordeling mellom styrerepresentantene.

5 Årlig vedlikeholdsprogram

Det er ikke planlagt noen store vedlikeholdsprosjekter i kommende periode.

Deler av fasaden mellom hus 3 og 4 vil bli malt og vasket i år.

Det kan være aktuelt å gjøre noe for at felleshagen blir litt triveligere å oppholde seg i. Styret har foreløpig ingen konkrete planer, men er åpen for innspill.

6 Valg av styre

Fra eierseksjonsloven § 55 og vedtektene § 10:

- Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.
- Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.
- Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Sammensetningen i styret før dagens valg

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Per Christian Gaustad	2023–2024
Styremedlem	Iver Dahl	2024–2026

Verv	Navn	Periode
Styremedlem	Stian Astad Sørngård	2023–2025
Styremedlem	Ådne-André Leirpoll	2024–2026

Styreleder stiller til gjenvalg for to år. Det skal også velges minst ett styremedlem og eventuelt et varamedlem.

Forslag til kandidater

Verv	Navn	Periode
Styreleder	Per Christian Gaustad	2025–2027
Styremedlem	Iver Dahl	2024–2026 (ikke på valg)
Styremedlem	Ådne-André Leirpoll	2024–2026 (ikke på valg)
Styremedlem		2025–2027
Styremedlem		2025–2027
Varamedlem		2025–2027

7 Andre/innkomne saker

Det er ikke kommet inn noen andre saker.

Rapport fra styret

Til årsmøte i Måken sameie 8. april 2025

Innhold

1 Styrets sammensetning og styremøter **1**

2 Økonomi **1**

3 Ferdigattest **2**

4 Korttidsutleie **3**

5 Avfallshåndtering fra næringsseksjoner **4**

6 Næringslokaler i bygg 1 **5**

7 Vintervedlikehold **5**

8 Annet vedlikehold **5**

9 Annet **5**

10 Planer for kommende periode **6**

10.1 Samarbeid om innkjøp 6

10.2 Annet 6

1 Styrets sammensetning og styremøter

Styret har i denne perioden bestått av styreleder Per Christian Gaustad og styremedlemmene Iver Dahl, Stian Astad Sørngård og Ådne-André Leirpoll. Det har ikke hatt noen varamedlemmer.

Vi har hatt 11 styremøter i perioden.

2 Økonomi

Sameiets økonomi er god, og det er ingen planer om å øke fellesutgiftene.

Ved overgangen til 2024 måtte styret øke felleskostnadene med 10 prosent samt gjennomføre to ekstra innbetalinger den våren for å fortsatt ha en reserve for å dekke uforutsette utgifter, slik det er forpliktet til. Sameiet er nå godt i rute med å øke egenkapitalen til fremtidige vedlikeholdsarbeider. Ved utgangen av 2024 var den på 310 000 kr. Vi budsjetterer med et positivt resultat på 268 000 kr i 2025.

Som det fremgår av vedlikeholdsplanen som ble lagt frem for årsmøtet i fjor, er det neste store vedlikeholdsprosjektet som er planlagt, maling av hus 1 og 2 i 2028. Det er for tidlig å si hvordan felleskostnadene eventuelt må justeres når vi nærmer oss dette. Men med god planlegging skal ikke ikke være behov for tiltak som i 2023.

Vi viser ellers til revidert årsregnskap.

3 Ferdigattest

Bergen kommune vedtok 19.12.2024 omsider å gi ferdigattest for byggene som utgjør Måken sameie.[1]

Som nevnt i styrets rapport til fjorårets årsmøte har styret over flere år jobbet for å få rettet fravik fra de branntekniske prosjekteringene (brannkonseptet) i den branntekniske utførelsen. Etter at tiltakshaveren BOB søkte om ferdigattest i mars, gjennomførte kommunen tilsyn med befaring og påla retting av gjenstående fravik.

I denne vurderingen støtter kommunen seg i utgangspunktet på de branntekniske vurderingene som tiltakshaveren legger frem. Disse vurderingene står Sweco for. De mente i november 2022 at alle fravik nå var rettet. Men styret fortsatte i flere omganger å påpeke feil i vurderingene og hensyn det mente ikke var tilstrekkelig ivaretatt.

Til slutt konkluderte Sweco med følgende fravik:

- ingen sprinkling av trapperommet mot Damsgårdsveien
- ingen brannisolering av sprinklerrør i eltavlerom i garasjen
- ingen elektronisk overvåkning av sprinklerventil

Alle disse fravikene er nå blitt rettet for tiltakhavers regning.
Følgende er etter Swecos vurdering ikke fravik:

- ingen branndeteksjon eller sprinkling i eltavlerommet i garasjen: Begrunnelsen er at det ikke er krav om dette, at rommet danner en egen branncelle og at sprinklerrørene som går gjennom rommet, nå har brannisolasjon som vil bare lenger enn en eventuell brann i rommet.

- ingen sprinkling av trapperommet mot Michael Krohns gate: Begrunnelsen er at rommet ikke har brennbart materiale (til tross for at det har en heis), slik at det ikke er fare for brannspredning, og at det finnes en alternativ rømningsvei.

[1] Tilgjengelig her: https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/BYGG-2024/12266

- svakt alarmsignal fra brannklokker i flere leiligheter: Begrunnelsen er at det ikke er krav om alarmanlegg eller til alarmsignalets varslingsstyrke ved brann utenfor leiligheten, og at det finnes alternative rømningsveier som kompenserer for en eventuelt lengre reaksjonstid.

For å kunne bestride noen av disse vurderingene overfor kommunen, hadde sameiet selv måtte bekoste en brannteknisk vurdering – med usikkert utfall – og deretter få gjennomslag for at denne skulle gå foran Swecos vurdering, som etter alle rundene var blitt ganske omfattende. Styret besluttet å ikke gjøre dette.

Et fremstøt overfor BOB resulterte med at de også dekket kostnadene for elektronisk overvåkning av sprinklerventil selv om de ikke hadde forpliktet seg til dette i avtalen med sameiet om reklamasjonssakene. (Men det skulle kanskje bare mangle når det for flere år siden ble levert en samsvarserklæring med dokumentasjon av utstyret for sprinkleroverv˚akning som først nå faktisk er på plass …)

Styret jobber i skrivende stund med å få montert brannklokker i alle etasjer. Vi vil imidlertid minne om at dette likevel ikke betyr at alarmstyrken i leilighetene blir så sterk som den hadde måttet være hvis dette var et alarmanlegg. Vi undersøker også mulighetene for å montere flere røykdetektorer og manuelle utløsere.

4 Korttidsutleie

Styret har brukt mye tid i 2024 på saker som gjelder korttidsutleie.

Seksjonseiere kan i stor grad selv bestemme hvordan de bruker sin egen seksjon. Men en har hele tiden et ansvar overfor de andre beboerne i sameiet, også når en overlater seksjonen til noen andre.

Ved korttidsutleie er det lett å miste dette ansvaret av syne. Pengene man får, er ikke så lettjente likevel hvis man faktisk også skal passe på dem som man leier ut til, særlig når man ikke bor der selv. Det er fristende å se andre veien og håpe at det går bra. Men da må de andre beboerne i sameiet betale prisen når det oppstår problemer.

Vi skal ikke overdrive mengden problemer sameiet har hatt som følge av korttidsutleie. Men det har vært flere episoder vi helst skulle ha vært foruten. Å følge opp disse er ofte ingen enkel sak: Først må vi få med oss at noe har skjedd, så må vi finne ut hva som har skjedd, og hvem som var involvert. Leietakeren er ofte reist igjen når vi kommer så langt, og seksjonseieren er kan det være vanskelig å få tak i.

Som følge av en slik hendelse utarbeidet styret informasjon (på norsk og engelsk) «I tilfelle bråk», både for å redusere risikoen forstyrrelser og for å at de som plages av bråk, vet hvem de kan ta kontakt med.[2]

Selv om det alt i alt ikke er mange leiligheter som brukes til korttidsutleie i sameiet, har styret jobbet målrettet for å få kontroll over situasjonen. Et viktig tiltak var å håndheve bestemmelsen i vedtektene om innmelding av leietaker. Her

[2] Se måkensameie.no/brak.

hadde vi flere runder i høst for å få alle seksjonseiere til å melde inn oppdaterte opplysninger.

Det største problemet her var et formidlingsselskap som leide en leilighet i sameiet og hevdet å ikke drive med korttidsutleie, men også nektet å følge bestemmelsen i vedtektene om at utleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret med opplysninger om leietaker. Dette leieforholdet ble endelig avsluttet i begynnelsen av dette året.

Vi gjentar derfor oppsummeringen som vi sendt til alle seksjonseiere 16.02.:

- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er forbudt, jf. vedtektene § 4. Ethvert leieforhold på under 30 døgn teller som korttidsutleie, selv om man leier ut leiligheten sammenhengende i over 30 døgn. Også ved fremleie teller også hvert leieforhold.

- Utleie av seksjoner (eller tilleggsdel til seksjon) skal meldes skriftlig til styret med opplysninger om leietaker, jf. vedtektene § 5. Bruk eget skjema.[3]

- Som seksjonseier er du ansvarlig for at leietakere følger husordensreglene. Det innebærer blant annet å vise hensyn overfor de andre som bor her, og følge reglene for avfallshåndtering. Informasjon om alt dette er tilgjengelig på måkensameie.no. Men du er ansvarlig for at disse reglene også følges.

- Hvis du vurderer å leie ut leiligheten din til et formidlingsselskap, forsikre deg om at de kjenner til og vil følge disse bestemmelsene, herunder bestemmelsen om at ethvert meldeforhold skal meldes til styret. Gjør det klart at brudd på bestemmelsene regnes som alvorlig mislighold og gir deg rett til å heve avtalen og pålegge leietakeren å levere husrommet tilbake med én gang, jf. husleieloven § 9-9. Husk på at det uansett er du som er ansvarlig for å at vedtektene og husordensreglene følges.

Vi ber om at alle som vurderer korttidsutleie, tar kontakt med styret på forhånd. På den måten kan vi få oppklart eventuelle misforståelser og er forberedt på henvendelser under leieforholdet.

5 Avfallshåndtering fra næringsseksjoner

I høst lot BOB endelig Pizzabakeren ta i bruk et bossrom lenger bort i gaten, slik at vi endelig ble kvitt bosspannene som stod mellom vårt sameie og Sameiet 1912. Dette har, som ventet, ført til at problemene med forsøpling på dette stedet har blitt betydelig mindre.

Vi fortsetter å purre på BOB for at også næringsseksjonen med Vander apartments får ta i bruk dette rommet, og forstår ikke hvorfor BOB er så trege med å slippe til nye brukere av bossrommet.

[3] https://tally.so/r/3EDQlq

6 Næringslokaler i bygg 1

Næringslokalene i bygg 1 har når i lengre tid dessverre stått tomme. Som mange sikkert har sett, har kommunen godkjent planer for å gjøre lokalet egnet som restaurant, men inntil videre brukes det først og fremst som lager.

7 Vintervedlikehold

Vi måtte i vinter fastslå at BOB ved sin underleverandør ikke evner å overholde sin del av avtalen for vintervedlikehold. Hvorfor det ble gjort så lite de snørike dagene i begynnelsen av januar, lyktes aldri å komme til bunns i. Og forsikringen om at det ville bli annerledes neste gang, var det lite hjelp i da ingen dukket opp ved neste snøfall i midten av februar.

Hendelsen i januar viste at egenberedskapen i sameiet er for dårlig. Derfor besluttet styret å anskaffe snøskuffer og salt. Det gjorde oss bedre forberedt neste gang det skjedde.

Styret har i mellomtiden sagt opp avtalen med BOB og fremmet krav om kompensasjon.

Til neste neste vinter skal vi få på plass en ny avtale slik at situasjonen vi har hatt i år, ikke gjentar seg. Dette håper vi blir del av et større oppdrag som omfatter flere boligselskaper i Damsgårdssundet.

8 Annet vedlikehold

- Det store vedlikeholdsprosjektet var maling av hus 4. Det gikk som planlagt. Det gjenstår noen flater mellom hus 2 og 3 som vil bli malt i år.
- Vi fikk åpnet opp alle avløp på altanene. Hvis noen ser at noe er tett, gi beskjed!
- De siste altanene (på østsiden av hus 3) fikk utbedret nedløpssystem.
- Vi fikk ryddet i sykkelboden.
- Vi organiserte en samlebestilling av postkasseskilt.
- Vi forlenget avtalen for TV- og internett med Telenor.

9 Annet

- Takket være iherdig oppfølging av forsikringsselskapet fikk styret redusert forsikringspremien for 2025 sammenlignet med fjoråret.
- Fjorårets årsmøte vedtok å gi styret fullmakt til å skaffe et bordtennisbord til fellesområdet. Dette prosjektet var imidlertid avhengig av initiativtakeren, som var utnevnt som uoffisiell prosjektleder for anskaffelsen. Da han senere det året flyttet fra Måken sameie, ble det ikke fulgt opp.

- Ordningen med hageparseller fungerer bra. Etterspørselen er akkurat passe stor til at de som har interesse, kan benytte seg av tilbudet.

10 Planer for kommende periode

10.1 Samarbeid om innkjøp

Måken sameie er en av initiativtakerne for et samarbeid mellom boligselskapene i området om innkjøp og potensielt annet. Målet er at dette skal gi gunstigere og bedre avtaler for både det ene og det andre.

Dette samarbeidet er helt i startfasen. Det er fortsatt uvisst hvor omfattende det blir. Det vil fortsatt være hvert enkelt boligselskap som inngår avtalene.

Men samarbeidet viser seg å fungere bra, er det nærliggende å erstatte eller reforhandle flere av avtalene sameiet har i dag.

10.2 Annet

Deler av fasaden mellom hus 3 og 4 vil bli malt og vasket i år.

Det kan være aktuelt å gjøre for å gjøre felleshagen triveligere. Styret har foreløpig ingen konkrete planer, men er åpen for innspill, også fra nye styremedlemmer.

Bergen, 25. mars 2025

Per Christian Gaustad, styreleder
Iver Dahl, styremedlem
Stian Astad Sørngård, styremedlem
Ådne-André Leirpoll, styremedlem

Måken Sameie
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Måken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 335 095	1 866 538	2 389 000	2 315 000
Andre inntekter	3	31 530	229 325	0	0
Sum inntekter		**2 366 625**	**2 095 863**	**2 389 000**	**2 315 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	140 000	160 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	4	19 740	22 560	20 000	20 000
Avskrivninger	6	37 312	39 477	38 000	14 000
Andre kostnader fellesanlegg		0	0	5 000	5 000
Felles strøm og varme		36 236	55 032	60 000	47 000
Andre driftskostnader	7	1 007 322	971 132	1 018 000	1 021 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	64 676	278 588	10 000	170 000
Vedlikehold	9	1 396 632	476 759	1 251 000	232 000
Forretningsførsel		115 879	110 163	114 000	123 000
Revisjonshonorar		14 375	13 375	14 000	15 000
Kontingent		10 650	10 650	11 000	12 000
Forsikring		225 721	188 129	226 000	248 000
Sum driftskostnader		**3 068 544**	**2 325 865**	**2 907 000**	**2 047 000**
Driftsresultat		**-701 919**	**-230 002**	**-518 000**	**268 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		35 430	31 249	0	0
Andre renteinntekter		111	305	0	0
Sum finansinntekter		**35 540**	**31 555**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**35 540**	**31 555**	**0**	**0**
Resultat		**-666 379**	**-198 448**	**-518 000**	**268 000**
Til/fra annen EK		-666 379	-198 448	0	0
Sum disponeringer		-666 379	-198 448	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Måken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	32 625	69 937
Sum varige driftsmidler		**32 625**	**69 937**
Sum anleggsmidler		**32 625**	**69 937**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 275	240 289
Forskuddsbetalte kostnader		145 073	92 822
Andre fordringer		6 991	84 419
Sum fordringer		**153 339**	**417 530**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		520 122	1 057 546
Sum bankinnsk. og kontanter		**520 122**	**1 057 546**
Sum omløpsmidler		**673 461**	**1 475 076**
SUM EIENDELER		**706 085**	**1 545 013**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Måken Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		310 746	977 125
Sum opptjent egenkapital		**310 746**	**977 125**
SUM EGENKAPITAL		**310 746**	**977 125**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		22 874	22 359
Leverandørgjeld		208 874	379 197
Skyldige off. myndigheter		19 740	19 740
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		140 000	140 000
Annen kortsiktig gjeld		3 851	6 592
Sum kortsiktig gjeld		**395 339**	**567 888**
SUM GJELD		**395 339**	**567 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**706 085**	**1 545 013**

Bergen,
Styret for Måken Sameie

Per Christian Gaustad Styrets leder	Iver Dahl Styremedlem
Stian Astad Sørngård Styremedlem	Ådne-André Leirpoll 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	1 860 054	1 449 012	1 858 000	1 860 000
3816	TV/Internett	434 094	366 360	434 000	414 000
3824	Felleskostnader næring	40 947	51 166	97 000	41 000
Sum felleskostnader		**2 335 095**	**1 866 538**	**2 389 000**	**2 315 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885	Andre inntekter	31 530	229 325	0	0
Sum andre inntekter		**31 530**	**229 325**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	140 000	140 000	140 000	140 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar		**140 000**	**160 000**	**140 000**	**140 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Tilhenger	Lekeapparat m/montering	Benker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01	15 200	129 885	67 499
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 200	129 885	67 499
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	23 812	13 499
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 200	129 885	34 874
Bokført verdi pr.31.12	0	0	32 624
Anskaffelsesår	2015	2019	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	3 000	4 000	5 000	5 000
5901	Gaver ansatte	1 040	1 067	0	0
6300	Møtekostnader	0	1 800	2 000	2 000
6325	Renovasjon	94 892	101 107	88 000	100 000
6326	Snømåking og brøyting	30 444	94 227	85 000	60 000
6336	HMS	39 875	20 495	21 000	16 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	962	2 000	2 000
6360	Renhold og matteleie	152 638	107 146	155 000	171 000
6372	Heis	70 002	23 100	41 000	43 000
6375	TV/Internett	417 171	401 309	434 000	414 000
6376	Vaktmestertjenester	73 608	63 913	76 000	78 000
6377	Vakthold	38 096	33 221	35 000	41 000
6390	Andre driftskostnader	15 303	3 674	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	47 743	94 363	53 000	56 000
6630	Egenandel ved skade	20 000	20 000	20 000	32 000
6860	Kursutgifter	500	700	1 000	1 000
6940	Porto	0	66	0	0
7740	Øreavrunding	-3	-17	0	0
7779	Andre gebyr	3 013	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 007 322**	**971 132**	**1 018 000**	**1 021 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	4 916	268 128	0	5 000
6503	Annet driftsmateriell	5 329	4 946	6 000	6 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 696	2 915	1 500	156 000
6510	Verktøy og redskap	9 547	2 278	2 500	3 000
6540	Inventar	36 398	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	1 790	321	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**64 676**	**278 588**	**10 000**	**170 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	26 450	81 546	0	20 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	25 351	40 577	34 000	36 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	9 900	106 944	0	4 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	61 875	213 375	63 000	66 000
6606	Vedlikehold heis	30 000	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	1 135 000	0	1 135 000	70 000
6615	Vedlikehold låssystemer	40 766	811	0	16 000
6616	Vedlikehold tak	67 290	33 506	19 000	20 000
Sum vedlikehold		**1 396 632**	**476 759**	**1 251 000**	**232 000**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**907 188**	**1 066 159**
Periodens resultat	-666 379	-198 448
Årets avskrivninger	37 312	39 477
Endring i disponible midler	**-629 066**	**-158 971**
Disponible midler 31.12.	**278 122**	**907 188**

Dokumentet er elektronisk signert

802 - Årsregnsk...

Name	Date
Gaustad, Per Christian	2025-03-17

Identification

bankID Gaustad, Per Christian

Name	Date
Leirpoll, Ådne-Andre	2025-03-06

Identification

bankID Leirpoll, Ådne-Andre

Name	Date
Sørngård, Stian Astad	2025-03-06

Identification

bankID Sørngård, Stian Astad

Name	Date
Dahl, Iver	2025-03-21

Identification

bankID Dahl, Iver

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 Måken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måken Sameie 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.

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: UCWLS-J6XO9-UEMMP-8KTAT-JV4RD-WDM1I

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UCWLS-J6XO9-UEMMP-8KTAT-JV4RD-WDM1I

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 172.226.xxx.xxx
2025-03-24 18:24:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UCWLS-J6XO9-UEMMP-8KTAT-JV4RD-WDM1I

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

Måken sameie

Sted: Lanternen (Thormøhlens gt. 51B)

Dato: 08.04.2025

Møtet ble åpnet av: Per Christian Gaustad

Til stede fra styret: Per Christian Gaustad
Ådne-André Leirpoll
Iver Dahl
Stian Astad Sangaard

Til stede fra BOB: —

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

Merknad: Garasjesameiet har ikke mottatt innkalling.

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 7

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 9

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Styreleder Per Christian Gausted

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Stian Astad Sørngård

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver(e): Edle Daasvand

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: —

Vedtak: —

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 25.. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Gjennomgått

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 25..

Vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: 140.000kr. Styret fordeler fordeling mellom styremedlemmene.

Forslag: Kr 140.000

Vedtak: Kr 140.000

Hvis sameiet har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: —

5. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Navn ~~Verv~~ (~~Styreleder/styremedlem/varamedlem~~)	~~Navn~~ Vero	Periode (fra – til)
Per Christian Gausted	Styreleder	2024 - 2025
Jier Dahl	Styremedlem	2024 - 2026
Ådne-Andrè Leirpoll	Styremedlem	2024 - 2026
Shan Astad Sarngard	Styremedlem	2023 - 2025

Forslag til kandidater:

Per Christian Gausted (Styreleder)
Andreas Haacrik (styremedlem)
Marcus Metso (vara)

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Navn ~~Verv~~ (~~Styreleder/styremedlem/varamedlem~~)	~~Navn~~ Vero	Periode (fra – til)
Per Christian Gausted	Styreleder	2025 - 27
Jier Dahl	Styremedlem	2025 - 26
Ådne - Andrè Leirpoll	styremedlem	2025 - 26
Andreas Haacrik	Styremedlem	2025 - 27
Marcus Metso	Vara	2025 - 27

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/845/0/0
Utlistet 01. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260719925	Grunneiendom	0	Ja	2 957,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	30.05.2011	200901451	99,9 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60920000	110 - Boliger	96,6 %
60920000	320 - Gang-/sykkelvei	3,0 %
60920000	990 - Annet kombinert formål	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	99,8 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S15	0,2 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Solheim	0,8 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	85,2 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	14,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	96,7 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	3,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
18250000	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 164 BNR 350 MFL., THORMØHLENS GATE, MARINEHOLMEN NÆRINGS- OG FORSKNINGSPARK	3	200402557

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/584	139217780-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	14.03.2024	202313952
158/589	139217837-1	Ombygging	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	30.06.2025	202512860
158/846	139212851	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	22.09.2011	201121625

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 01. september 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/845/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 56 m.fl.

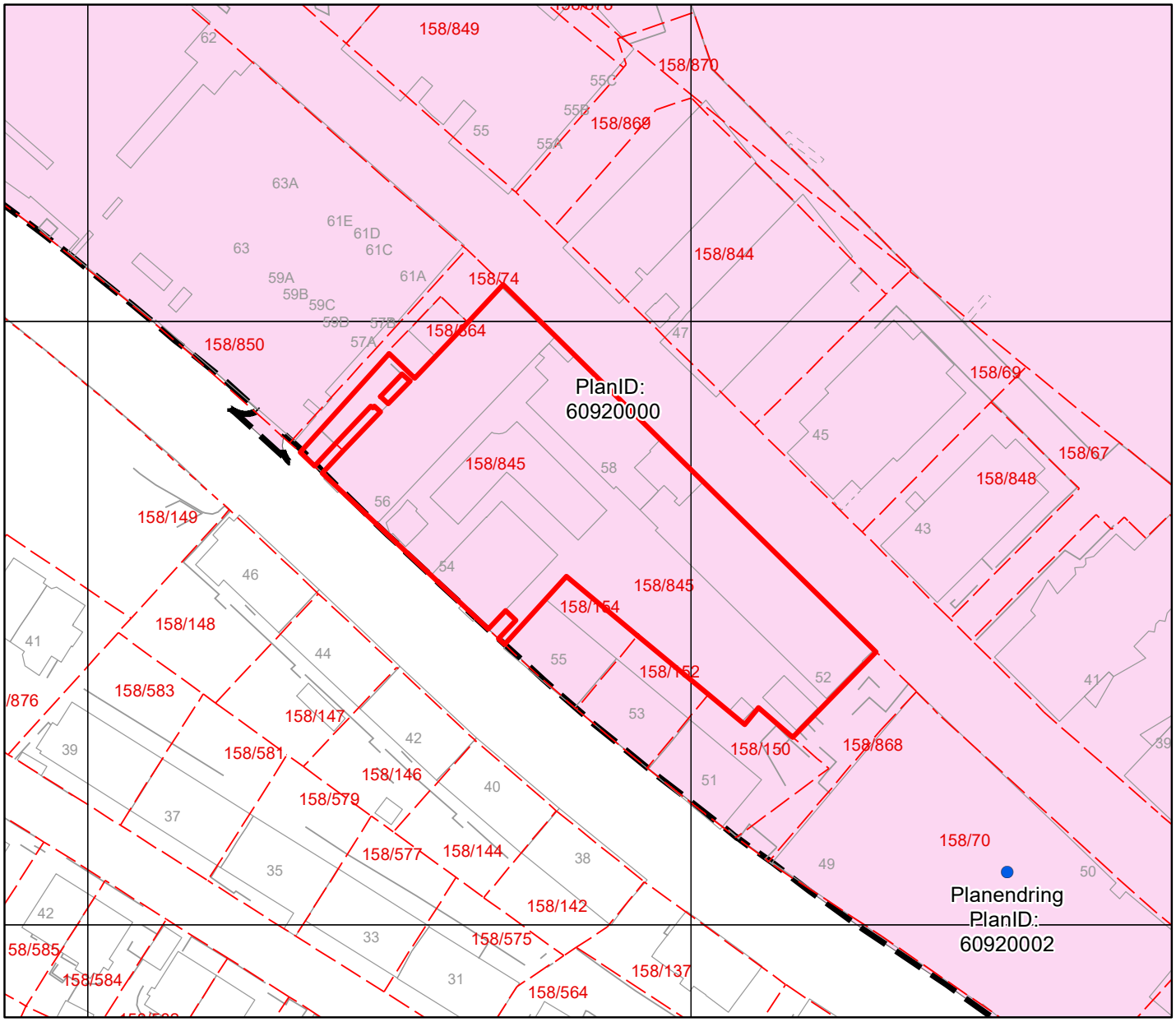
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
60920000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

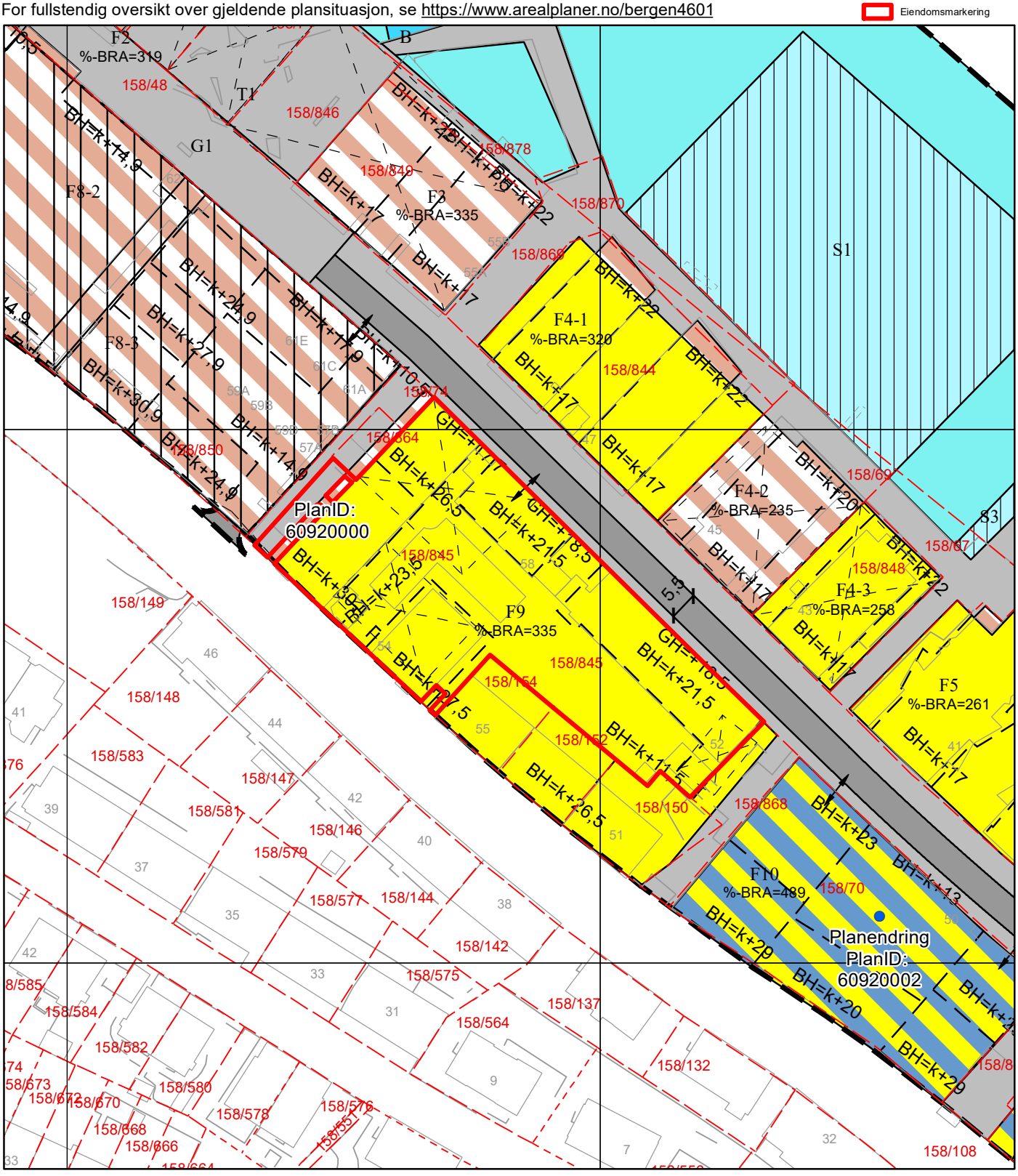
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 158/845/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 56 m.fl.

N

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

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

661 - Bevaring av bygninger

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gatetun

Torg

Havneområde i sjø

Badeområde

Privat småbåtanlegg (sjø)

Bolig / Kontor

Annet kombinert formål

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

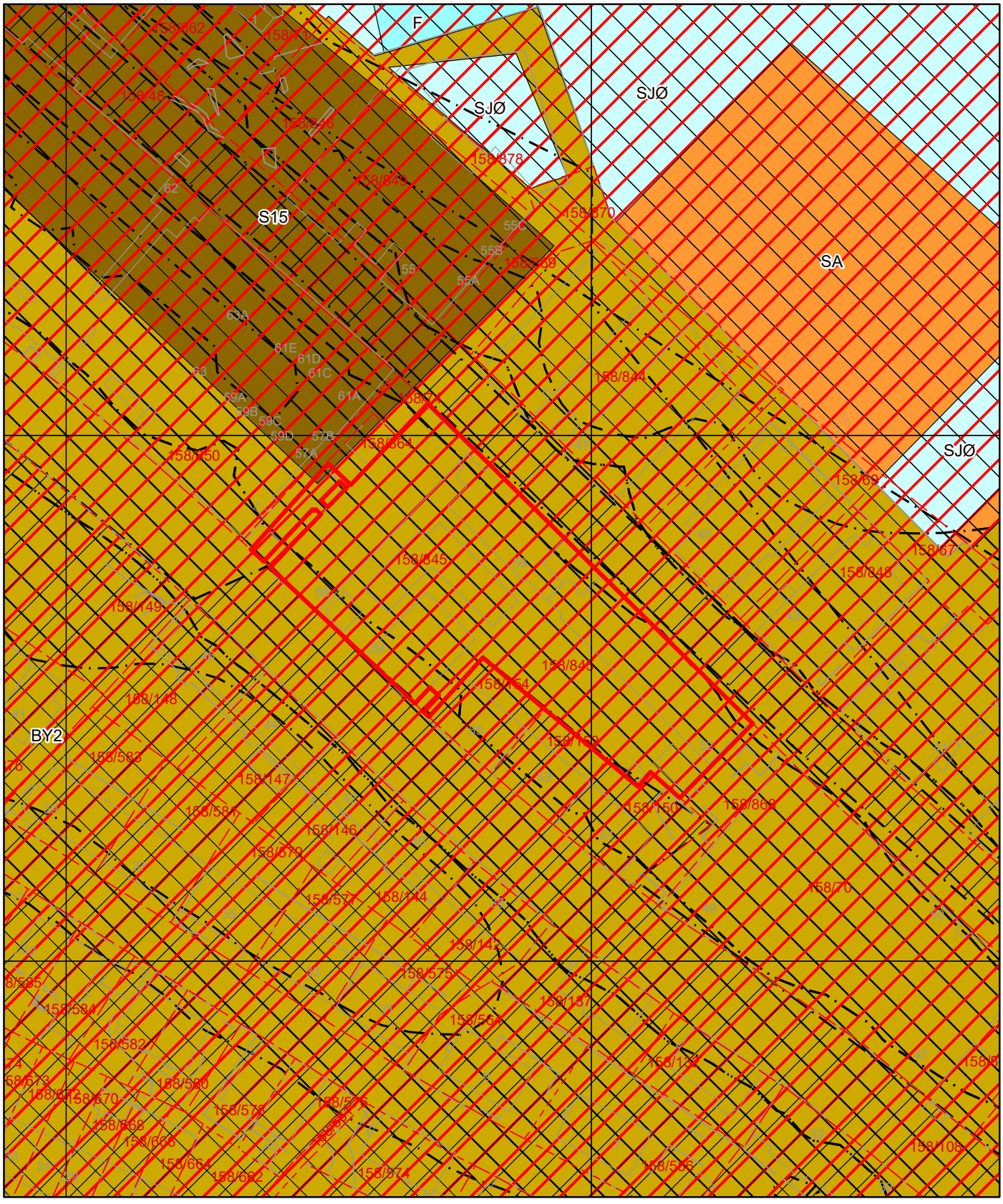
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.09.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/845/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 56 m.fl.

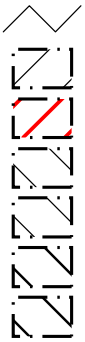
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

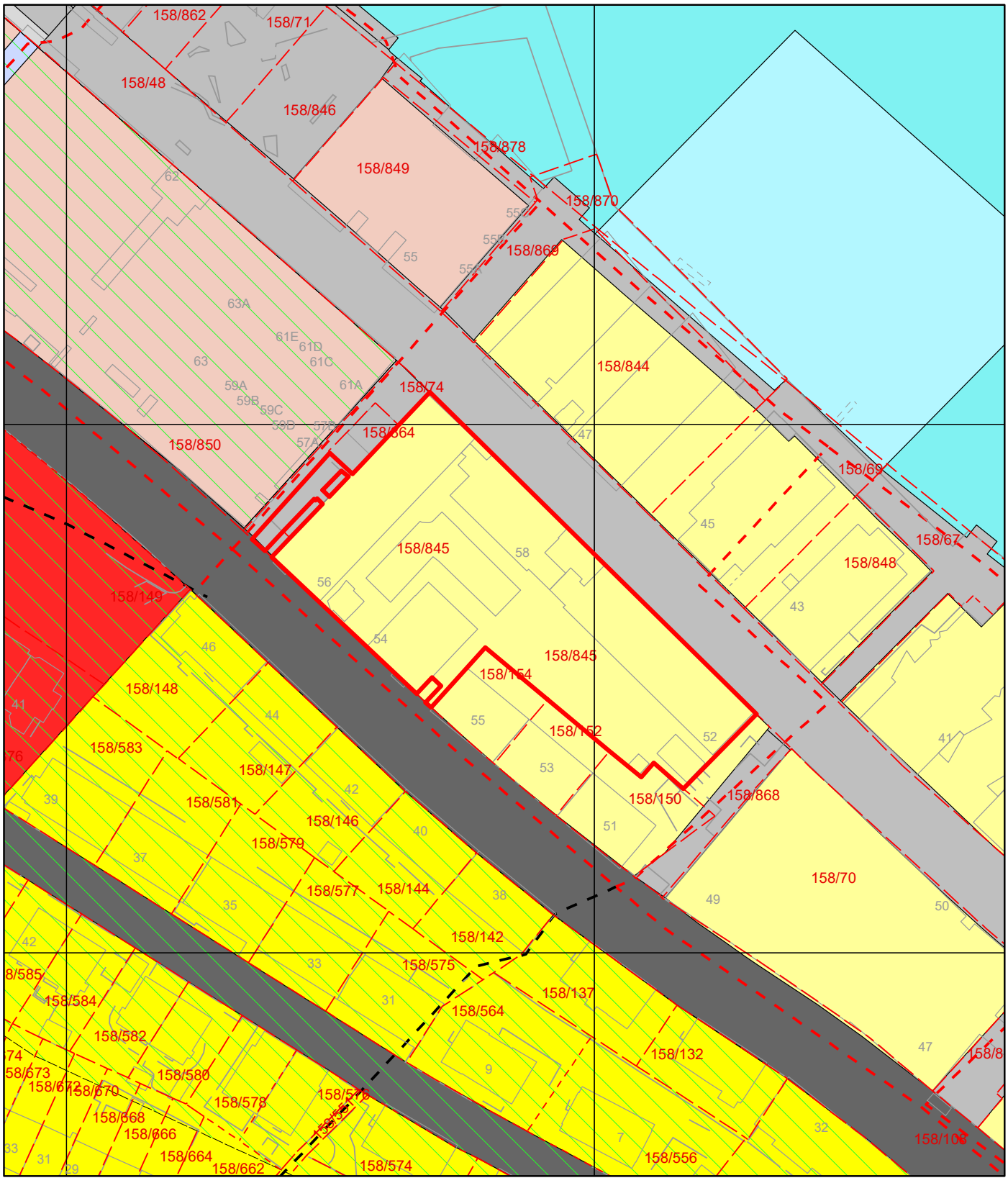
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.09.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/845/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 56 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (F)

Offentlig bebyggelse (N)

Annet byggeområde (F)

Småbåthavn (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

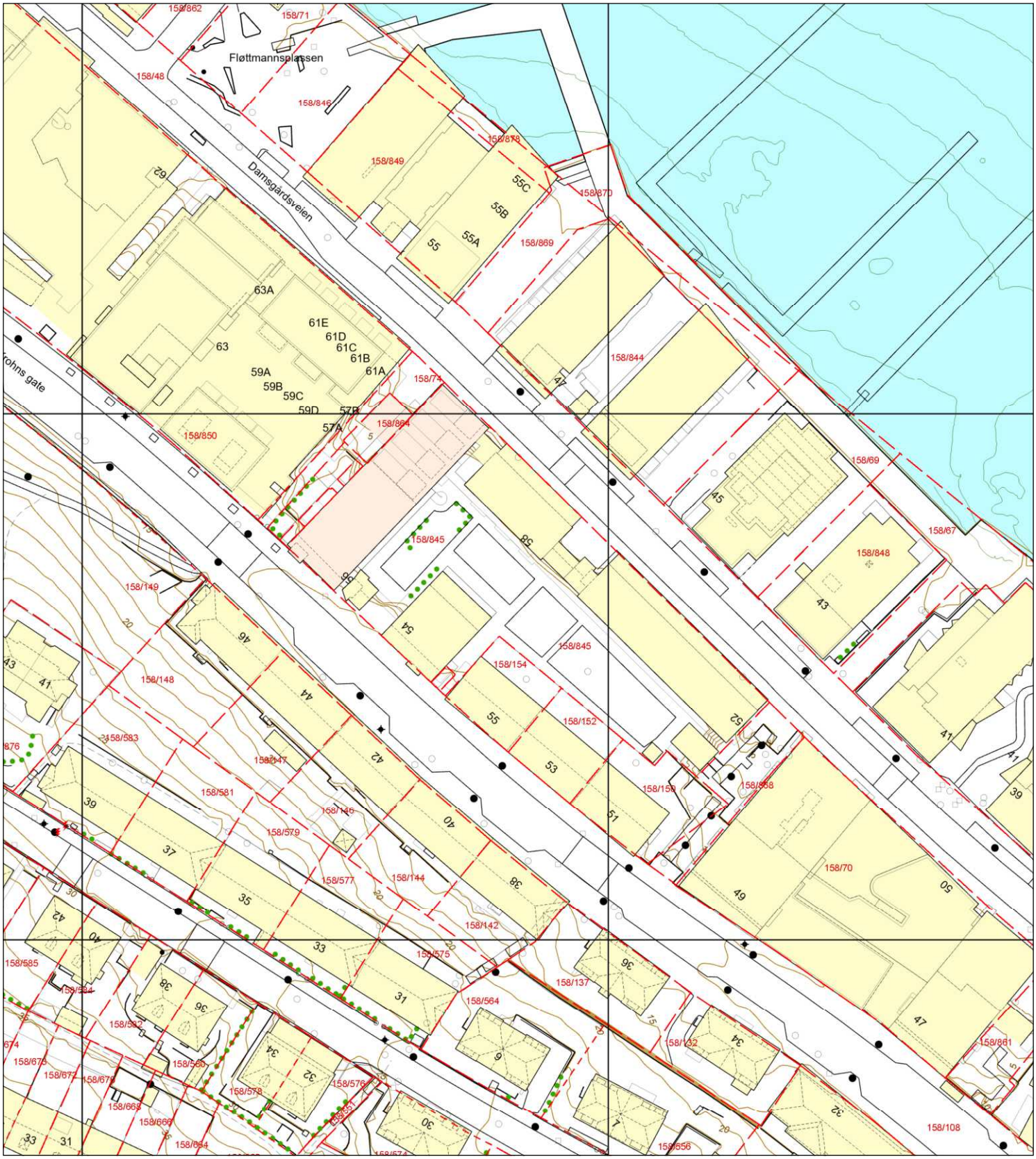
Vegareal (F)

Gang- og sykkelareal (F)

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 01.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/845/0/54
Adresse: Damsgårdsveien 56, 5058 BERGEN



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Damsgårdsveien 54, 5058 Bergen
Gnr. 158, Bnr. 845, Snr. 74, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Kamilla Slettevoll

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 413 23 025

E-post: kamilla.slettevoll@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.
