PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

DAMSGÅRDSVEIEN 103

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Damsgårdsveien 103
5058 Bergen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 12/03/2026

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: 842
Hjemmelshaver:	Rune Egil Roaldsand
Seksjonsnummer:	22
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2018
Tomt:	2 348 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rune Egil Roaldsand
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:
Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med steinheller, sitteplasser og bed. Felles takterrasse.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong og asfalt. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene vindtettet, lektet og kledd med fasadeplater, innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og platekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer med utvendige aluminiumsbeslag. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med sveisepapp/folie eller tilsvarende. 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:
Eventuelle 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: Rune Egil Roaldsand
Kontaktperson: Rune Egil Roaldsand

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 Danmarksplass.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 920 803 873
Navn/foretaksnavn: PORTALEN SAMEIE
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 30.04.2018
Stiftelsesdato: 06.02.2018

Takstobjektet:
3-Roms selveierleilighet.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 12m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5m².

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på badet, viftekonvektor, 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 og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, restrende 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:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

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
2. Etasje	75	0	12	0
Kjellerbod	0	5	0	0
SUM BYGNING	75	5	12	0
SUM BRA	92			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(5,5m²), bad/vaskerom(5,7m²), soverom(7,7m²), soverom(13,8m²), stue og kjøkken(36,9m²), bod(3m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(5m²).

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

©mstr.no

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

12/03/2026



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 1 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.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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:
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Merknader:

TG 1 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.

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.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran. Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det er ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets oppbygning. Våtrommene er av prefabrikkerte konstruksjoner (baderomskabin). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- 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.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

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

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 12m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 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 gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

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

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

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

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.

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).

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
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:

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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.
74260100

Selger 1 navn
Rune Egil Roaldsand

Gateadresse
Damsgårdsveien 103

Poststed	Postnr
BERGEN	5058

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 18411172

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: 74260100

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har for ca 1 1/2 år siden vert lekkasjer ned i 3 leiligheter i 6 etc fra hull i taktekking på taket. Sameiet reklamerte til utbygger som er BOB og FM Strand som etterhvert tok på seg ansvaret og rette feil og mangler med taket. Det er etablert en forliksavtale hvor FM strand erkjenner at det har vert lekkasjer på taket og at dette utgjør mangler. De forpliktet seg til å utbedre manglene og eventuelle følgeskader som lekkasjene har forårsaket for egen regning og risiko. Dette arbeidet pågår og skal være ferdigstilt våren 2026. Etter arbeidet er ferdig får sameiet en utvidet garanti på taket for en periode på 5 år fra overtakelseforetningen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har garasjeplass i sameiets 1 etc med el-bil lader

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring av feil og mangler

Arbeid utført av: FM Strand

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: 74260100

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dety pågår et områdeløft i fellesareal på bakkeplan foran Portalen Sameie og Treet sameie og på grusplassen ved siden av Treet Sammeie. Det blir etablert flere sitteplasser på felles område, og det blir mer beplantning av treær og busker. Dette områdeløftet vil gi sameieene et løft og skal gi oss et mere attraktiv felles område. Kostnadene for dette områdetløftet finansieres av BOB og gir Portalen Sameie ikke noen økte felles kostnader

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

Beskrivelse: Ikke utover det som er nemt vedrørende taket som det er etablert en forliksavtale på mot BOB/FM Strand

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2 leiligheter og i trappeoppgang i damsgårdsveien 101 for ca 1 1/2 år siden. Det ble lagt ut åter over en periode i leilighetene og i alle felles areal. det har etter dette ikke vert rapportert nye funn. Det har aldri vert observert funn i min leilighet

Document reference: 74260100

Tilleggskommentar

Det ble etablert en midlertidig økning av felleskostnadene i november 2025 som utgjør 166,- pr mnd pr leiliget. Dette skal være med å finansiere nye blomsterbed og flere møbler til sittegrupper. Denne ekstra innbetalingen vil bli aviklet juli 2026.

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: 74260100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Roaldsand	6d9f70a18137287542f98a93bee9273584cd859a	01.03.2026 17:10:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74260100

- 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

Damsgårdsveien 103

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km	
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	16 min 1.2 km	
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km	
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	6 min 2.7 km	
St. Paul gymnas 270 elever	17 min 1.4 km	
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	19 min 1.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gyldenprisveien Linje 10, 20, 85	4 min 0.2 km	
Florida Linje 1	17 min 1.4 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.8 km	
Bergen Flesland	18 min	

BARNEHAGER

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 96 barn	5 min 0.3 km	
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	7 min 0.6 km	
Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	7 min 0.6 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Gyldenpris	4 min
Bunnpris Damsgård	4 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

Sundt	23 min
Vitusapotek Bien Bergen	16 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	23 min

SPORT

Gyldenpris kunstgress	5 min
Munsterbekken ballplass	11 min
EVO Damsgårdssundet	4 min
Feel24 Lien	6 min

«Bra sted med mye potensial!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

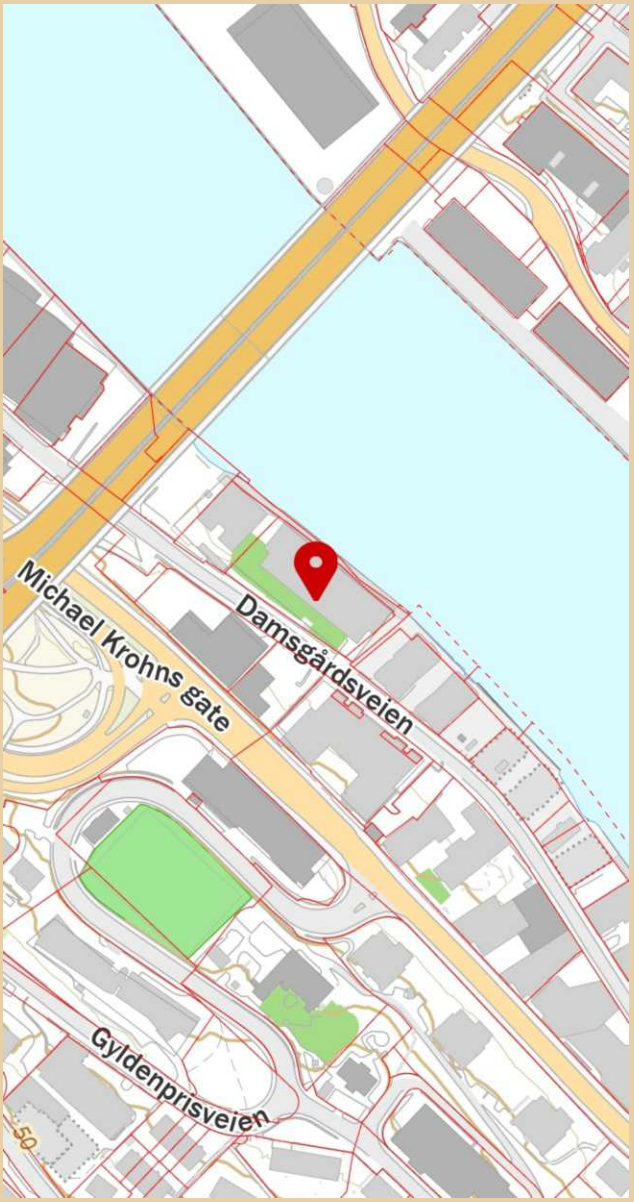
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

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

V E D T E K T E R

for

Portalen Sameie,
(org. nr. 920803873)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 28.04.2022

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Portalen sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.02.18.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 100 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 158, bnr. 842 i Bergen kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod.

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

(3) Sameiets el-bil kan disponeres av beboere i Portalen Sameie. Styret fastsetter nærmere regler for bruk.

(4) Plassene for kajakkoppbevaring i garasjen kan disponeres av beboere i Portalen Sameie. Styret fastsetter nærmere regler for bruk.

(5) Anlegget for avfallshåndtering (bossug) beliggende på eiendommen er felles for Portalen Sameie og Treet Sameie, og eventuelle fremtidige prosjekter innenfor planområdet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Treet Sameie (gnr.158 bnr.865) har rett til tilkomst til egen garasje via garasjen til Portalen Sameie (gnr.158 bnr.842).

(3) Arealet mot Damsgårdsveien (Fe1) er et fellesareal med de andre eiendommene i samme planområde 410200. Arealet i portalen, inkludert klatreveggen, er forbeholdt Portalen sameie.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Forkjøpsrett

(1) Dersom boligseksjonen skifter eier, har andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) 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.

(4) 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.

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

(6) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 06.02.2043, jf løysl. § 6 første ledd.

(7) 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.

(8) 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.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt. Dersom det vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Parkeringsplassene er organisert som en egen seksjon, seksjon 101 og består av 43 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Sameiere i garasjeseksjonene har egne vedtekter for bruk og organisering. Garasjeanlegget består av 43 andeler. Andeler i garasjen er forbeholdt eiere innenfor planområdet 410200, jf. vedlagte kart. Likevel slik at denne kretsen utvides dersom reguleringsplanen for området endres.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Eierne av garasjeseksjonen er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen.

4-4 Felleskostnader
Garasjeseksjonen betaler felleskostnader til eierseksjonssameiet etter sameierbrøk.

Seksjon 101 (garasjen), skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet Portalen Sameie:

- Kostnader til bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel og revisor
- Styrehonorar
- Vedlikeholdskostnader for tak
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for sprinkleranlegg
- Drifts- og vedlikeholdskostnader for brannalarmsentral

4-5 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.

4-6 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. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Portalen Sameie har i felleskap med de andre eiendommene innenfor planområde 410200 vedlikeholdsansvaret for fellesarealet mot Damsgårdsveien (Fe1).

(7) Portalen Sameie og Treet Sameie, samt eventuelle fremtidige prosjekter i planområdet, har felles vedlikeholdsansvaret for anlegg for avfallshåndtering (bossug).

(8) Drift og vedlikehold av garasjeport fra Damsgårdsveien til Portalen Sameiets garasje deles mellom Portalen Sameie og Treet Sameie.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Felleskostnader for seksjon 101 (garasjen) er spesifisert i punkt 4-4.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

f) endring av vedtektene.

8-9 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

Portalen Sameie

Dato: 15.05.25 kl: 18:00

Sted: Møtelokaler i **Kuben Sameie i 1 etc**

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 04.05.25

Navn Rune Roaldsand
På vegne av styret

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte, i Portalen Sameie, 15.05.25

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
c) Valg av møteleder
Forslag: Rune Roaldsand
d) Valg av referent/protokollfører
Anne Enes og Benjamin Svensen
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

Se vedlegg og til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Forslag til vedtak:
Årsmøtet i Portalen Sameie godkjenner årsregnskapet for 2024

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak:
Årsmøtet 2024 i Portalen Sameie vedtar et samlet honorar på kr 277 000 til styret for det foregående året»

5. Valg av styre

Valg av styreleder:
Forslag: Velges for 1 år. Rune Roaldsand
Valg av styremedlem:
Forslag:Velges for 2 år Martin Nygaard
Valg av styremedlem:
Forslag: Velges for 2 år Inge Kolstad
Valg av varamedlem:
Forslag: Velges for 2 år Eva Iversen
Valg av varemedlem:
Forslag: Velges for 1 år. Benjamin Svensen

6.

Utfakturering av utryknings gebyr til personer som ikke følger Portalen Sameies ordensregler

Forslag: Styret ber om samtykke fra årsmøte å øke utrykningsgebyr til beboere som bryter ordensreglene, og når Securitas
blir tilkalt. Gebyret økes til NOK 1000,-

7. Samtykke for midlertidig endring (unntak av vedtektene) i Portalen Sameies regler for kjøp og bruk av garasjeplass i Portalen Sameie

Forslag nr 1.
Forslaget om vedtektsendringer innebærer at Alumen og Kuben kan eie de 4 HC-plassene i Portalen Parkeringssameie. I tillegg at BOB Eiendomsutvikling kan eie de to plassene som selskapet har eid siden sameiet ble stiftet. Fremtidig videresalg av disse 2 parkeringsplassene i Portalen Parkeringssameie kan kun skje til beboere Portalen Sameie, Kuben Sameie, Alumen Sameie og Delegården Sameie i planområdene til planID 410200 og 17150000.

Dersom de ønsker å leie ut eller selge disse plassene (4+2) kan det kun skje i til eiere av leiligheter i de samme sameiene (Treet, Portalen, Kuben, Alumen og Delegården)
Denne vedtakelsendringen gjelder kun for disse parkeringsplassene.

Forslag nr 1: Årsmøte gir samtykke om at vi gjør en midlertidig vedtaksendring som gir Alumen, Kuben og BOB tilgang til plassene som i dag eies av de respektive partene.
Det kreves minst to tredjedelers flertall av stemmene for å vedta dette.

Forslag nr 2 innmeldt av Eivind Fristad (se vedlegg)
Kjøp og leie av parkeringsplasser kan utføres fra alle eiere av leiligheter ifm nye fra Campels i sør til Alumen i Nord. Dvs at salg og utleie kan skje til alle enheter (sameier iht planområdet ref plannr. 17150000 som ligger vedlagt i innkallingen
Det kreves minst to tredjedelers flertall av stemmene for å vedta dette.

8. Reduksjon av husleie
Styret har mottatt forslag fra 2 av eierne i sameie, om at vi må redusere husleien. Det har ikke kommet forslag på hva vi ikke skal utføre som kan bidra til reduksjon av budsjettet.
Vi mottar gjerne råd fra deltakere på årsmøtet, basert på årsregnskapet for 2024

9. Eventuelt

Rapport fra Styret i Portalen Sameie for 2024-25

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Rune Roaldsand (Styreleder) frem til 15.05.25 og på valg
Anders F. Drageset (medlem) fra 10.10.23 og på valg
Anne Enes (medlem) til 15.05.25 og på valg
Benjamin Svendsen (Medlem) til 15.05.25 og på valg

Styret har i 2024 avholdt 6 styre møter. I tillegg har det vært daglig/ukentlig dialog mellom styrets medlemmer, om stort og smått via egen Messenger gruppe.

Arbeid med utfordringer på taket, forliksklage

Representanter fra Styret har deltatt på møter med BOB, FM Strand, Skålevik (sakkyndig) og vår advokat Eirik Jønsson hyppig gjennom hele året.

Det har blitt gjennomført rundt 10 forskjellige møter med partene for å finne en løsning hvor FM Strand og BOB tar ansvar for å feil og mangler, som har ført til gjentagende lekkasjer på ulike steder fra taket. Vi har gradvis avdekket flere feil og mangler i form av huller i duk, dårlig løsning under støttebein til blomsterkasser, vannoppsamling i lommer, råte i bjelkelag, spørsmål om feil duk tykkelse, og lekkasje av mold gjennom filterduk i blomster kassene.

Etter ca 2 år press og forhandlinger fikk vi til en forliksavtale 1 uke før tidsfristen passerte, for å ta saken inn i neste rettsinstans (tingretten). Styret er svært tilfreds at vi fikk til en avtale hvor FM Strand tar ansvar for å rette feil og mangler.

Arbeidet med feilsøk og eventuell rehabilitering skal være avsluttet senest i november.

Garasjeplasser som BOB har solgt til Alumen og Kuben sameie

Styrene i Alumen og Kuben har bedt om tilgang til garasjeplassene som de har overtatt fra BOB som en del av oppføring av byggene. Kommunen stiller krav om at det skal være tilgjengelig 2 plasser for eventuelt handicap parkering. Disse har blitt overdratt uten at styret har blitt varslet, eller har gitt samtykke dvs godkjent salget.

Styret mener vi må gi tillatelse til eierne via en dispensasjon fra sameies vedtekter. Portalen vil aldri få tilgang til disse. For å unngå rettsprosesser så mener styret vi bør godkjenne, og gi et unntak fra sameies vedtekter.

Kommunikasjon mot styret

Styret har også gjort seg tilgjengelig for seksjonseiere og beboere via e-post og Facebook. Facebook fungerer også som en viktig arena for kontakt mellom beboere og gjøre styret oppmerksom på ulike praktiske utfordringer.

Balkonger som er ulovlig oppført i 2 etc mot vei
Vi venter på en avklaring om oppstart av områdeløftet

Vedlikehold av bygg/anlegg
Styret gjennomførte maling av alle korridorene og trappeoppgangen i 103.
Det er utført utskiftning av 34 batterier i døråpnings mekanismen.
Service på vannanlegg (fjernvarme/kaldt vann), sprinkler, brannvarsling, grøntanlegg, garasjeport, fjernvarmeanlegg, kildesorteringsanlegg, og forebygging mot skjeggkre (utlegging av åte i felles areal).

Bomiljø avtalen er videreført og avtalen med securitas er utvidet til inspeksjon av området/fellesareal en gang pr kveld/natt.

Tiltak som er gjennomført for å redusere kostnader

1. Sendt oppdraget med å vaske felles areal på anbud, og har fått redusert prisen
2. Avtalen på vedlikehold av felles grøntanlegg er sagt opp, og vi har bedt om reforhandling av avtalen som følge av redusert grønt anlegg
3. Utsatt service vedlikehold av dører (var ikke gjennomført i 2024)
4. Lagt på frys noe vedlikehold av fellesareal (beisning av vegger utvendig)
5. Reforhandlet avtalen for vedlikehold av garasjeporten hvor prisen er blitt redusert, samt vi har fått tilbake vaktordning i helgene
6. Ikke leid inn ekstern styreleder (120 000,- i besparelse)
7. Ikke inkludert salting av glatte partier vinterstid (kun snømåking)

Årsaker til at husleie har økt mer enn en kan forvente i et normalt år

1. Forsikring honoraret mot Tryg forsikring har økt kraftig
2. Store kostnader for å innleie av advokat, og personell med teknisk kompetanse (erfaring fra vannlekkasjer)
3. Stor prisstigning på alle servicer i avtalene
4. Telenor har økt prisen på sitt produkt mer enn kan forvente
5. Kompensasjon til styre må stå i forhold til arbeidsmengden
6. Bygget er 7 år gammelt og trenger vedlikehold

Bruk av takterrassen for sosial samvær
Styret mener at det har fungert tilfredsstillende at vi har etablert gebyr hvor Securitas blir tilkalt som følge av brudd på Sameies ordensregler. 2 gebyrer er utstedt

TV/ internett avtale
Telenor varslet en kraftig økning av pris (69,- pr mnd pr leilighet) siden de har økt hastigheten på nettet.
Styret protesterte på dette vedtaket, men måtte erkjenne at vi ikke har hjemmel til å nekte denne økningen. Men etter sterkt press og trusler så fikk vi redusert økningen til 49,- pr mnd.

Felleskostnader
Felleskostnadene ble økt med 4% fra 1.1 2024. i tillegg har vi måtte øke felleskostnadene som følge av kraftig økning i forsikrings premie fra Tryg og for T-We og internett leveranse fra Telenor.

Portalen Sameie

2024

Resultatregnskap 2024

Portalen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 740 375	2 411 329	2 721 000	2 829 000
Andre inntekter	3	36 931	24 499	7 000	10 000
Gevinst avgang driftsmidler		0	12 432	0	0
Sum inntekter		**2 777 306**	**2 448 259**	**2 728 000**	**2 839 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	437 400	216 667	230 000	277 000
Arbeidsgiveravgift	4	61 673	30 550	32 000	39 000
Avskrivninger		0	7 428	0	0
Felles strøm og varme		184 802	166 153	150 000	138 000
Andre driftskostnader	6	1 142 260	1 171 754	1 201 500	1 268 001
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	19 019	8 830	13 000	13 000
Vedlikehold	8	414 518	290 990	346 500	496 500
Forretningsførsel		174 194	165 603	172 000	184 000
Revisjonshonorar		17 125	16 000	17 000	18 000
Andre konsulenthonorarer		29 961	352 553	250 000	100 000
Kontingent		15 150	15 150	12 000	15 000
Forsikring		186 858	165 801	170 000	210 000
Sum driftskostnader		**2 682 961**	**2 607 479**	**2 594 000**	**2 758 501**
Driftsresultat		**94 345**	**-159 220**	**134 000**	**80 499**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		20 455	18 973	0	0
Andre renteinntekter		41	276	0	0
Sum finansinntekter		**20 496**	**19 249**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		75	0	0	0
Sum finanskostnader		**75**	**0**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**20 421**	**19 249**	**0**	**0**
Resultat		**114 765**	**-139 971**	**134 000**	**80 499**
Til/fra annen EK		114 765	-139 971	0	0
Sum disponeringer		114 765	-139 971	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

Portalen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		4 368	0
Forskuddsbetalte kostnader		470 229	357 815
Andre fordringer		880	25 514
Sum fordringer		**475 477**	**383 329**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		659 715	505 753
Sum bankinnsk. og kontanter		**659 715**	**505 753**
Sum omløpsmidler		**1 135 192**	**889 081**
SUM EIENDELER		**1 135 192**	**889 081**

Balanse pr. 31.12.2024

Portalen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		475 791	361 026
Sum opptjent egenkapital		**475 791**	**361 026**
SUM EGENKAPITAL		**475 791**	**361 026**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	2 602
Leverandørgjeld		319 962	364 754
Skyldige off. myndigheter		39 480	16 920
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		280 000	120 000
Annen kortsiktig gjeld		19 959	23 780
Sum kortsiktig gjeld		**659 401**	**528 055**
SUM GJELD		**659 401**	**528 055**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 135 192**	**889 081**

Bergen,
Styret for Portalen Sameie

Rune Egil Roaldsand
Styrets leder

Anne Enes
Styremedlem

Benjamin Svensen
Styremedlem

Anders Fristad Drageset
Styremedlem

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
3800	Andel felleskostnader	671 148	605 477	671 000	696 000
3801	Andel driftskostnader	1 459 716	1 265 452	1 459 000	1 515 000
3816	TV/Internett	561 600	540 400	561 000	578 000
3825	Leieinntekter El-bil	47 911	0	30 000	40 000
Sum felleskostnader		**2 740 375**	**2 411 329**	**2 721 000**	**2 829 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885	Andre inntekter	36 931	24 499	7 000	10 000
Sum andre inntekter		**36 931**	**24 499**	**7 000**	**10 000**

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	277 400	196 667	230 000	277 000
5331	Avsetning styrehonorar	160 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar		**437 400**	**216 667**	**230 000**	**277 000**

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	346	645	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 820	2 000	2 000
6300	Møtekostnader	2 398	1 500	1 500	3 000
6325	Renovasjon	19 339	38 484	0	38 000
6326	Snømåking og brøyting	17 948	26 985	50 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	7 133	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	112 248	110 806	120 000	100 000
6370	Garasjer	0	0	10 000	10 000
6372	Heis	63 956	48 624	50 000	60 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	64 125	0	0	0
6375	TV/Internett	550 500	539 463	567 000	578 000
6376	Vaktmestertjenester	139 232	134 160	150 000	144 000
6377	Vakthold	124 055	115 279	105 000	130 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	60 000	60 000
6391	Diverse serviceavtaler	30 696	116 328	70 000	97 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	10 000	0	0
6800	Kontorkostnader	80	1 248	2 000	2 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	0	700	0	0
6860	Kursutgifter	0	1 400	4 000	4 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	5 020	15 936	0	0
7060	Bompenger , parkering	0	386	0	0
7740	Øreavrunding	1	0	0	0
7770	Bankgebyr	355	157	0	0
7779	Andre gebyr	1 961	700	0	0
Sum driftskostnader		**1 142 260**	**1 171 754**	**1 201 500**	**1 268 001**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	400	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	1 017	878	5 000	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	70	2 344	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	130	2 237	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	7 681	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	9 721	3 372	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**19 019**	**8 830**	**13 000**	**13 000**

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	15 345	7 482	200 000	200 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	75 329	14 918	25 000	25 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	0	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	84 545	116 541	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	2 538	0	0
6606	Vedlikehold heis	43 788	14 784	10 000	10 000
6608	Vedlikehold garasjer	3 174	14 138	0	0
6614	Vedlikehold maling	174 875	2 070	0	150 000
6615	Vedlikehold låssystemer	1 750	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	12 275	100 966	100 000	100 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	12 675	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	3 438	4 879	1 500	1 500
Sum vedlikehold		**414 518**	**290 990**	**346 500**	**496 500**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**361 026**	**371 000**
Periodens resultat	114 765	-139 971
Årets avskrivninger	0	7 428
Andre poster som påvirker disp.midler	0	122 569
Endring i disponible midler	**114 765**	**-9 974**
Disponible midler 31.12.	**475 791**	**361 026**

Vedr salg og utleie av parkeringsplass i Portalen Parkering Sameie - årsmøte 15.5.25.

Eivind Fristad <eivindfristad@gmail.com>
Utkast til: Eivind Fristad <eivindfristad@gmail.com>

15. april 2025 kl. 07:23

I anledning årsmøte Portalen Parkering den 15.5.25 ønsker jeg å fremme følgende sak:

1. Salg og utleie av parkeringsplass i Portalen Parkering Sameie kan omsettes fritt til beboere i Damsgårdssundet Nord (fra Campbells i sør og til Alumen i nord)

Alternativt:

2. Utleie av parkeringsplass i Portalen Parkering Sameie kan foregå til beboerne i Damsgårdssundet Nord (fra Campbells i sør til Alumen i nord)

Dette forslaget fremmes da det er i tråd med den reguleringsendringen som fant sted for noen år siden - for å sikre at også beboere i reguleringsområdet Damsgårdssundet Nord kunne få anledning til å kjøpe / leie parkeringsplass i Portalen. Dagens vedtekter for Portalen Parkering Sameie tillater ikke slike salg eller utleie av parkeringsplass - se § 4 - rettslig råderett. Sameieandeler kan idag kun selges til beboere som har leilighet i Portalen. Det er det samme med utleie; det kan bare finne sted til andre beboere (også leietakere) innenfor planområdets felt B1, B2 og B3. Videre står det i § 4 at bestemmelsene i dette punkt ikke kan endres uten samtykke fra BOB BBL. Slik jeg har forstått det - så er det et sterkt ønske fra BOB om at vedtektene endres. Dette sett i sammenheng med at BOB presser på for å få tillatelse til å benytte de 2 parkeringsplassene som er solgt til Alumen.

Jeg har fått forståelse for at det i styret hersker en oppfatning av at en er kritisk til å endre vedtektene, og følgelig åpne opp for en fri omsetning av parkeringsplasser. Argumentet skal visstnok være at en ved å åpne for "fritt" salg av p-plassene, så vil boligverdien på leilighetene i Portalen reduseres. Nettopp fordi at den fordelen en har ved å kjøpe leilighet i Portalen, også gir mulighet for å skaffe seg en garasjeplass i tillegg - noe de nærliggende leilighetskompleksene ikke har. Selv vil jeg mene at en vedtektsendring kan være positivt for boligprisene i hele Damsgårdssundet Nord. De som idag sitter som andelshavere av p-plass idag vil dessuten kunne få en høyere pris ved flytting og salg av denne.

Når det gjelder alternativ 2, så vil utleie av parkeringsplassene til andre beboere i området kun ha positive effekter for alle de involverte - både utleiere og leietakere. En andelseier vil da kunne få inn leieinntekter på en parkeringsplass som kanskje ellers ville stått ubrukt. Jeg har selv hatt annonser på utleie av garasjeplasser, og det har definitivt ikke vært noen stor respons av potensielle leietakere med bosted (eller leietakere) i Portalen. De fleste som har ønsket å leie har bodd i Alumen og Kuben. Jeg vil og mene at det er først i år at Styret har håndhevet vedtektene for utleie etter regelverket, og det har tidligere vært nokså tilfeldig hvem som har fått leie ut og hvem som har fått tilgang til garasjeporten. Fortsatt kan en blant annet søke om tilgang til garasjeporten på et søknadsskjema der en kan krysse av om en bor i Alumen eller annet sted.

Jeg mener derfor at vedtektene for Portalen Parkering sameie må endres, og at det åpnes opp for fri omsetning slik at vedtektene gjenspeiler den reguleringsendringen som ble gjort for en tid siden. Slik vedtektene er idag er § 4 å anse som en "heftelse" på sameieandelen. Dette er en viktig sak og regner med at Styret også har denne saken med på dagsordenen på årsmøtet den 15.5.25. Viktig at folk møter opp for å gi sin stemme i denne saken.

Med vennlig hilsen Eivind Fristad



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 1)
- Bolig (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg (310)
- Gangveg/fortau (322)
- Offentlig plass (322)
- Trafikkområde i sjø (390)

SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone ved veg (1202 / 640)

FELLESOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 7)
- Felles plass (760)
- Felles småbåthavn (799)

KOMBINERTE FORMÅL (1202)
(PBL §25, 2. ledd)
- Almennyttig / annet (990)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
- Illustrasjon av planens begrensning (vist 1m utenfor juridisk plangrense) Juridisk plangrense (1201) sammenfaller med 1202
- Formålsgrense (1202)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje i vegkryss (1222)
- BRA Bruksareal
- BH Maks byggehøyde angitt ved maks kotehøyde
- Bygg som skal rives

BASISKART
- Eiendomsgrense (4011)

Grunnkart Bergen, kvalitet: A
Koordinatsystem: Euref
Ekvidistanse: ... 1m

Kartmålestokk: 1:1000
0 25 50m

BERGEN KOMMUNE. Reguleringsendring med tilhørende bestemmelser for:

Årstad bydel, gnr 158, bnr 93, 95, 842 m.fl.

Damsgårdsveien nr. 99 - Brohodet, bolig. Plannr. 410200

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Plankart datert	Bestemmelser datert
Kunngjøring oppstart	30.05.03	———	———
Offentlig ettersyn, vedtak - I	13,07,06	03,04,06	03,04,06
Offentlig ettersyn, vedtak - II	09,01,08	23,08,07	23,08,07
Offentlig ettersyn, fra - til - I	16,08,06 - 14,09,06	03,04,06	03,04,06
Offentlig ettersyn, fra - til - II	30,03,08 - 29,04,08	23,08,07	23,08,07
2.gangs behandling, vedtak	27,08,09	12,01,09	09,09,08
Bergen bystyre, vedtak	**21.09.09**	**12.01.09**	**09.09.08**
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	22.11.09	12,01,09	21,09,09

BERGEN KOMMUNE
BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLING, NÆRING OG KLIMA

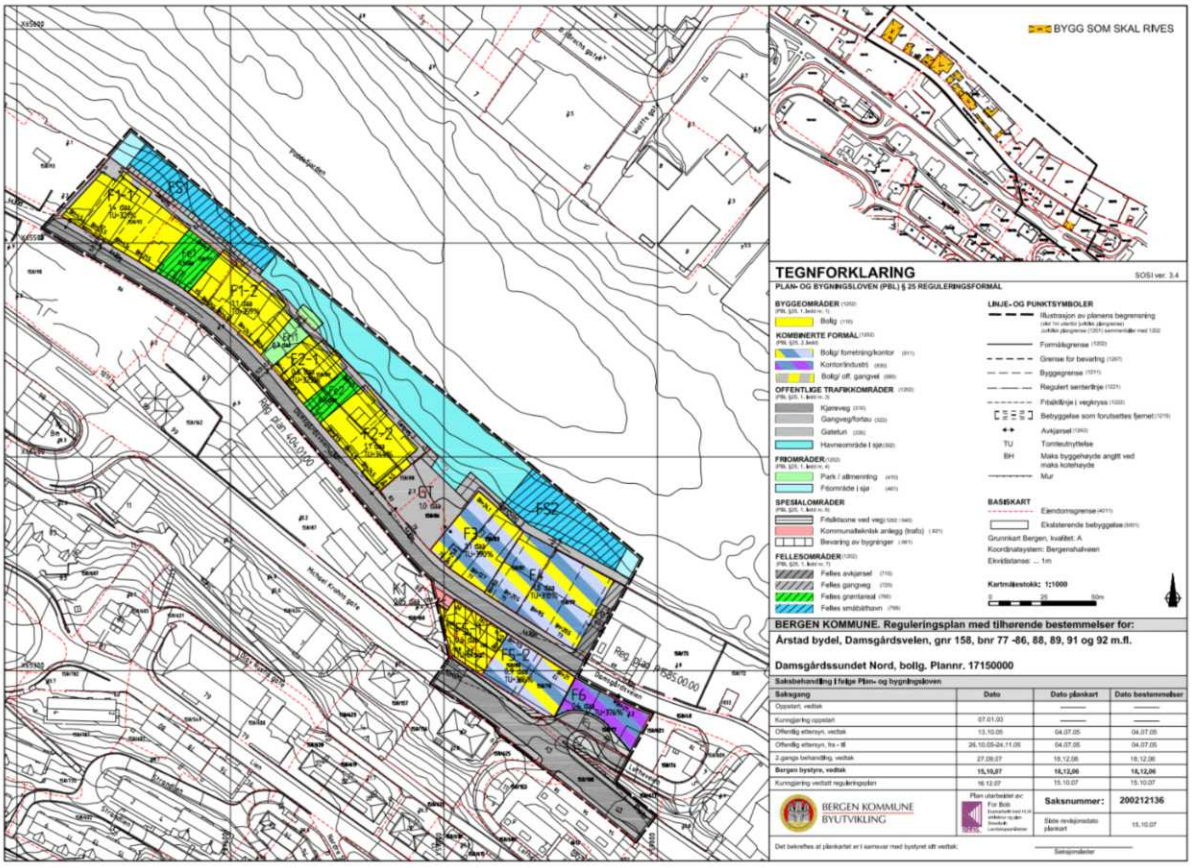
Plan utarbeidet av:
KOMPAS as

Saksnummer 200303614

Siste revisjonsdato plankart: 12,01,09

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyret sitt vedtak:

Seksjonsleder



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 1)
- Bolig (110)

KOMBINERTE FORMÅL (1202)
(PBL §25, 2. ledd)
- Bolig/ forretning/kontor (911)
- Kontor/industri (930)
- Bolig/ off. gangveg (990)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg (310)
- Gangveg/fortau (322)
- Gatetun (326)
- Havneområde i sjø (332)

FRIOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 4)
- Park / allmenning (370)
- Friområde i sjø (401)

SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone ved veg (1202 / 640)
- Kommunalteknisk anlegg (trafo) (421)
- Bevaring av bygninger (981)

FELLESOMRÅDER (1202)
(PBL §25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel (710)
- Felles gangveg (720)
- Felles grøntareal (760)
- Felles småbåthavn (799)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
- Illustrasjon av planens begrensning (vist 1m utenfor juridisk plangrense) Juridisk plangrense (1201) sammenfaller med 1202
- Formålsgrense (1202)
- Grense for bevaring (1257)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje i vegkryss (1222)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Avkjørsel (1240)
- TU Tomteutnyttelse
- BH Maks byggehøyde angitt ved maks kotehøyde
- Mur

BASISKART
- Eiendomsgrense (4011)
- Eksisterende bebyggelse (5051)

Grunnkart Bergen, kvalitet: A
Koordinatsystem: Bergenshalvøen
Ekvidistanse: ... 1m

Kartmålestokk: 1:1000

BERGEN KOMMUNE. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:

Årstad bydel, Damsgårdsvelen, gnr 158, bnr 77 -86, 88, 89, 91 og 92 m.fl.

Damsgårdssundet Nord, bolig. Plannr. 17150000

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Dato plankart	Dato bestemmelser
Oppstart, vedtak		———	———
Kunngjøring oppstart	07.01.03	———	———
Offentlig ettersyn, vedtak	13.10.05	04.07.05	04.07.05
Offentlig ettersyn, fra - til	26.10.05-24.11.05	04.07.05	04.07.05
2.gangs behandling, vedtak	27.09.07	18.12.06	18.12.06
Bergen bystyre, vedtak	**15.10.07**	**18.12.06**	**18.12.06**
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	16.12.07	15.10.07	15.10.07

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Plan utarbeidet av:
For Bob

Saksnummer: 200212136

Siste revisjonsdato plankart: 15.10.07

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyret sitt vedtak:

Seksjonsleder

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Portalen Sameie

Sted: Bergen, Kuben Sameie

Dato: I5.05.25

Møtet ble åpnet av: Rune Roaldsand

Til stede fra styret: Benjamin Svensen
Anne Enes

Til stede fra BOB: –

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent, ingen innvendinger

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 19

+ Antall fullmakter:

= Antall stemmeberettigede:

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Rune Roaldsand

Vedtak: Godtatt.

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: Anne Enes

Vedtak: Godtatt.

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): Anne Enes , Benjamin Svedsen

Vedtak: Godtatt + Martin Nygaard

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Anne Enes og Benjamin Svendsen

Vedtak: Godtatt.

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godtatt

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024/25 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. Styrehonorar

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

Forslag: Kr 277 000

Vedtak: Kr 277 000

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.****)*

Forslag til kandidater:

Valg av styreleder:
Forslag: Velges for 1 år. Rune Roaldsand
Valg av styremedlem:
Forslag:Velges for 2 år Martin Nygaard
Valg av styremedlem:
Forslag: Velges for 2 år Inge Kolstad
Valg av varamedlem:
Forslag: Velges for 2 år Eva Iversen (utgår, har trekt seg)
Valg av varemedlem:
Forslag: Velges for 1 år. Benjamin Svensen

Sammensetningen i styret <u>etter</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Rune Roaldsand	25 - 26

Styremedlem	Martin N.	25 - 27
Styremedlem	Inge K.	25 - 27
Vara	Benjamin S.	25 - 26

Andre saker

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

6. Utfakturering av utryknings gebyr til personer som ikke følger Portalen Sameies ordensregler

Forslag: Styret ber om samtykke fra årsmøte å øke utrykningsgebyr til beboere som bryter ordensreglene, og når Securitas
blir tilkalt. Gebyret økes til NOK 1000,-
Vedtak: Gebyret økes til 1200,-

7. Samtykke for midlertidig endring (unntak av vedtektene) i Portalen Sameies regler for kjøp og bruk av garasjeplass i Portalen Sameie

Forslag nr 1.
Forslaget om vedtektsendringer innebærer at Alumen og Kuben kan eie de 4 HC-plassene i Portalen Parkeringssameie. I tillegg at BOB
Eiendomsutvikling kan eie de to plassene som selskapet har eid siden sameiet ble stiftet. Fremtidig videresalg av disse 2 parkeringsplassene i Portalen Parkeringssameie kan kun skje til beboere Portalen Sameie, Kuben Sameie, Alumen Sameie og Delegården Sameie i planområdene til planID 410200 og 17150000.

Dersom de ønsker å leie ut eller selge disse plassene (4+2) kan det kun skje i til eiere av leiligheter i de samme sameiene (Treet, Portalen, Kuben, Alumen og Delegården)
Denne vedtakelsendringen gjelder kun for disse parkeringsplassene.

Forslag nr 1: Årsmøte gir samtykke om at vi gjør et engangstilfelle som viker fra vedtektene. ~~en midlertidig vedtaksendring~~ som gir Alumen, Kuben og BOB tilgang til plassene som i dag eies av de respektive partene.
Det kreves minst to tredjedelers flertall av stemmene for å vedta dette.
Vedtak : Antall stemmer for: 16
Antall stemmer mot: 0

Forslag nr 2 innmeldt av Eivind Fristad (se vedlegg)

(2a)

Kjøp og leie av parkeringsplasser kan utføres fra alle eiere av leiligheter ifm nye fra Campels i sør til Alumen i Nord. Dvs at salg og utleie kan skje til alle enheter (sameier iht planområdet ref plannr. 17150000 som ligger vedlagt i innkallingen
Det kreves minst to tredjedelers flertall av stemmene for å vedta dette.
Vedtak : Antall stemmer for: 3
Antall stemmer mot: 16

8. Reduksjon av husleie
Styret har mottatt forslag fra 2 av eierne i sameie, om at vi må redusere husleien. Det har ikke kommet forslag på hva vi ikke skal utføre som kan bidra til reduksjon av budsjettet.
Vi mottar gjerne råd fra deltakere på årsmøtet, basert på årsregnskapet for 2024

9. *Eventuelt*
Innspill om bruk av drone for vask av vinduer ↳ Forslag om å kjøpe inn felles filter
↳ Behov for vask, de fleste er positive til dronevask
↳ Burde kanskje vente til etter fukttmålinger

(2b) Kun utleie iht. planområdet ref. plannr. 17150000

Vedtak: Antall stemmer for: 3
Antall stemmer mot: 16

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/842/0/0
Utlistet 06. oktober 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
260743774	Grunneiendom	0	Ja	2 347,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
410200	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.09.2009	200303614	99,7 %
410201	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 OG 842, DAMSGÅRDSVEIEN 99	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.05.2013	201210250	0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
410200	110 - Boliger	63,8 %
410200	760 - Felles gårdsplass	35,4 %
410200	322 - Gangvei	0,5 %
410201	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	< 0,1 % (0,5 m²)

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	55,6 %
17330000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	37,9 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	6,5 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
17330000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSET	3	200101211
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
4040000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3	3	-
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3	200816601
4040100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99	3	200016309
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3	202412318
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	1	202220623
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	202220471
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	2	202229074
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
63770000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 158 BNR 99 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 111-113	5	201405519
63070000	35	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 97 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, NÆRINGSBYGG	9	201215318
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	1	202220462
7490003	31	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 158 BNR 96, MELTANKER UNDER PUDDEFJORDSBROEN	3	200001739

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 06. oktober 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

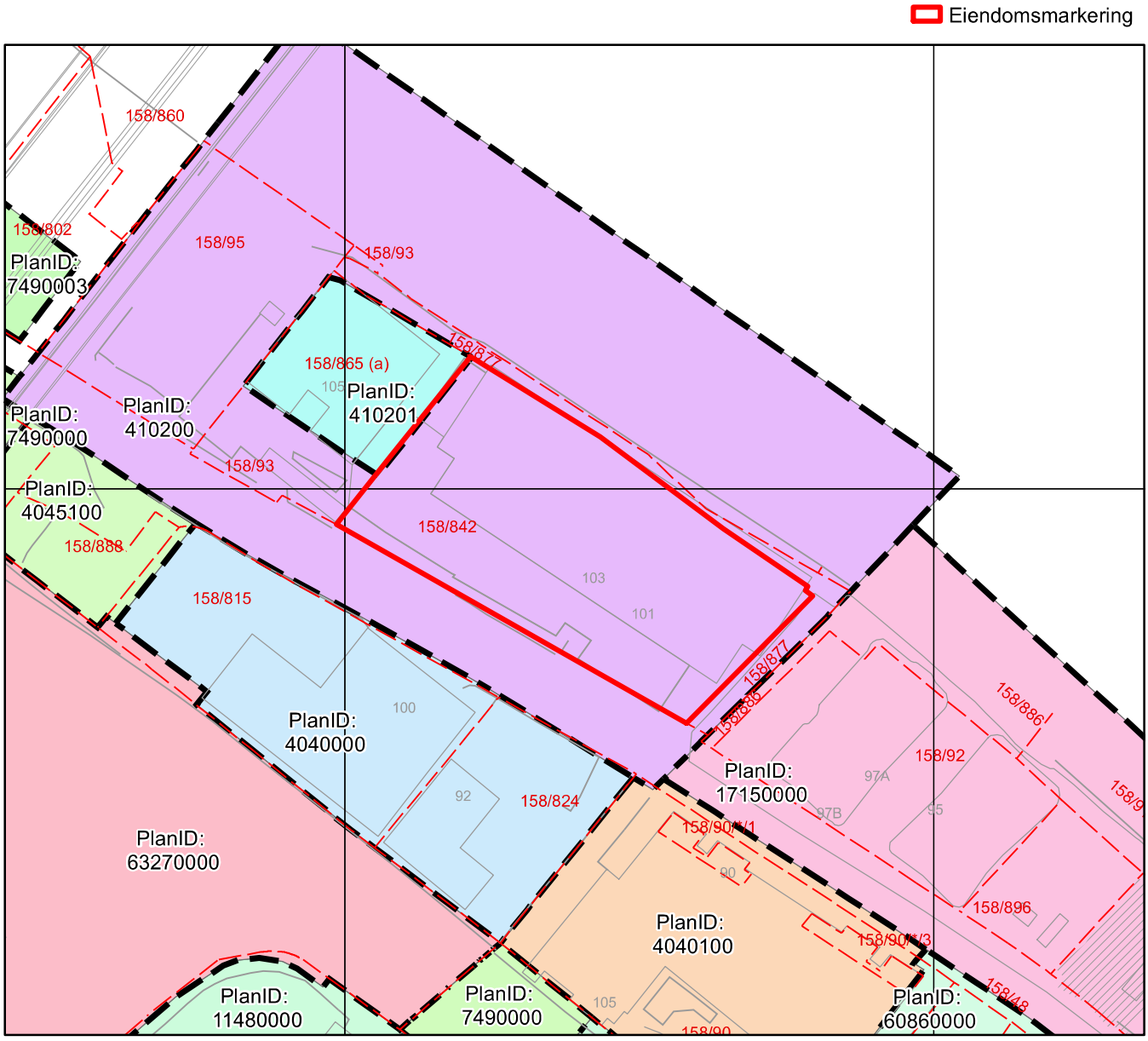
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/842/0/0
Dato: 06.10.2025 Adresse: Damsgårdsveien 103 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
410200, 410201



BERGEN KOMMUNE

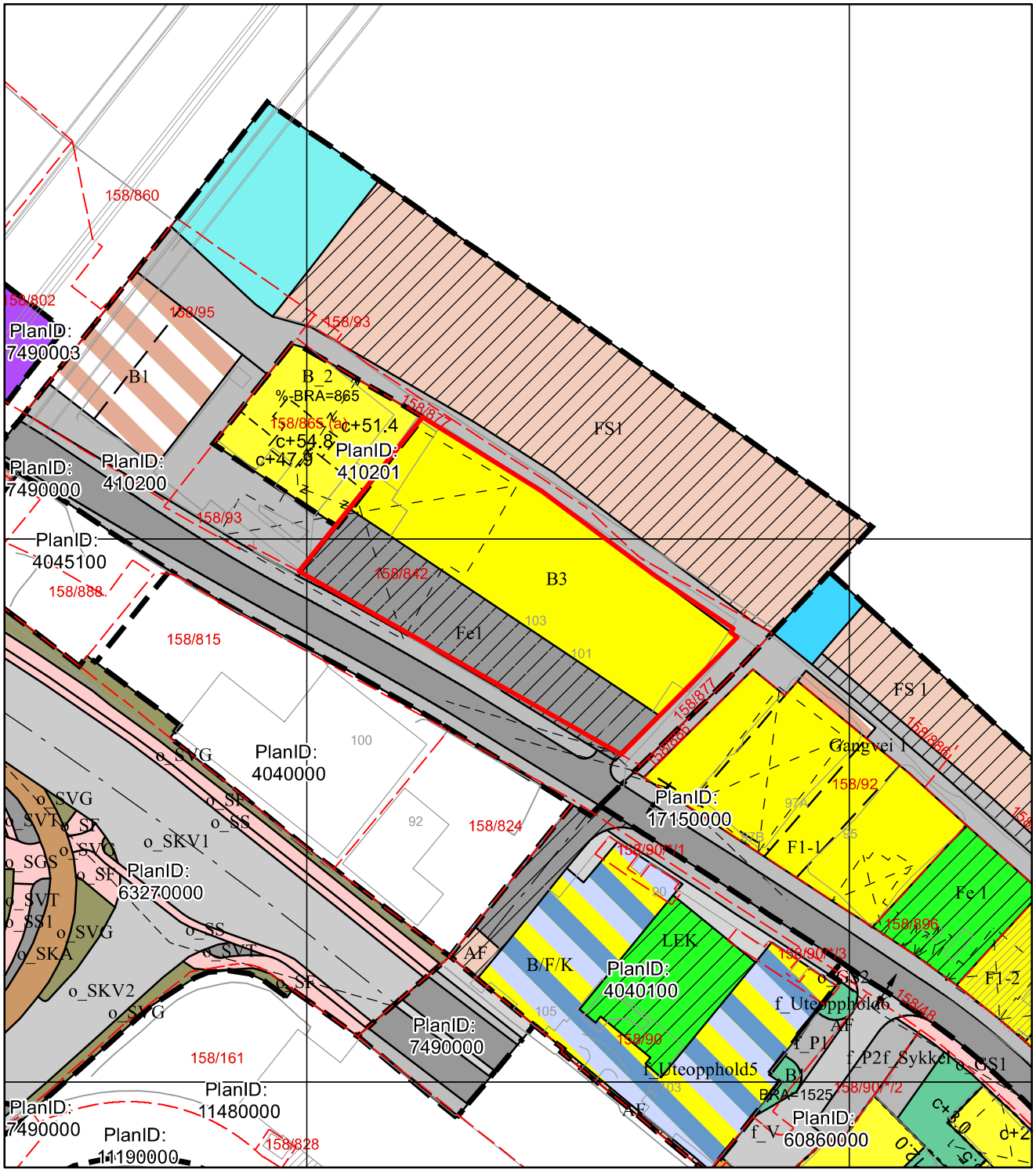
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/842/0/0
Dato: 06.10.2025 Adresse: Damsgårdsveien 103 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Områder for industri / lager

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Trafikkområde i sjø og vassdrag

Badeområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1510 - Energianlegg

1690 - Annet uteoppholdsareal

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2071 - Kollektivanlegg

2080 - Parkering

2082 - Parkeringsplasser

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.10.2025

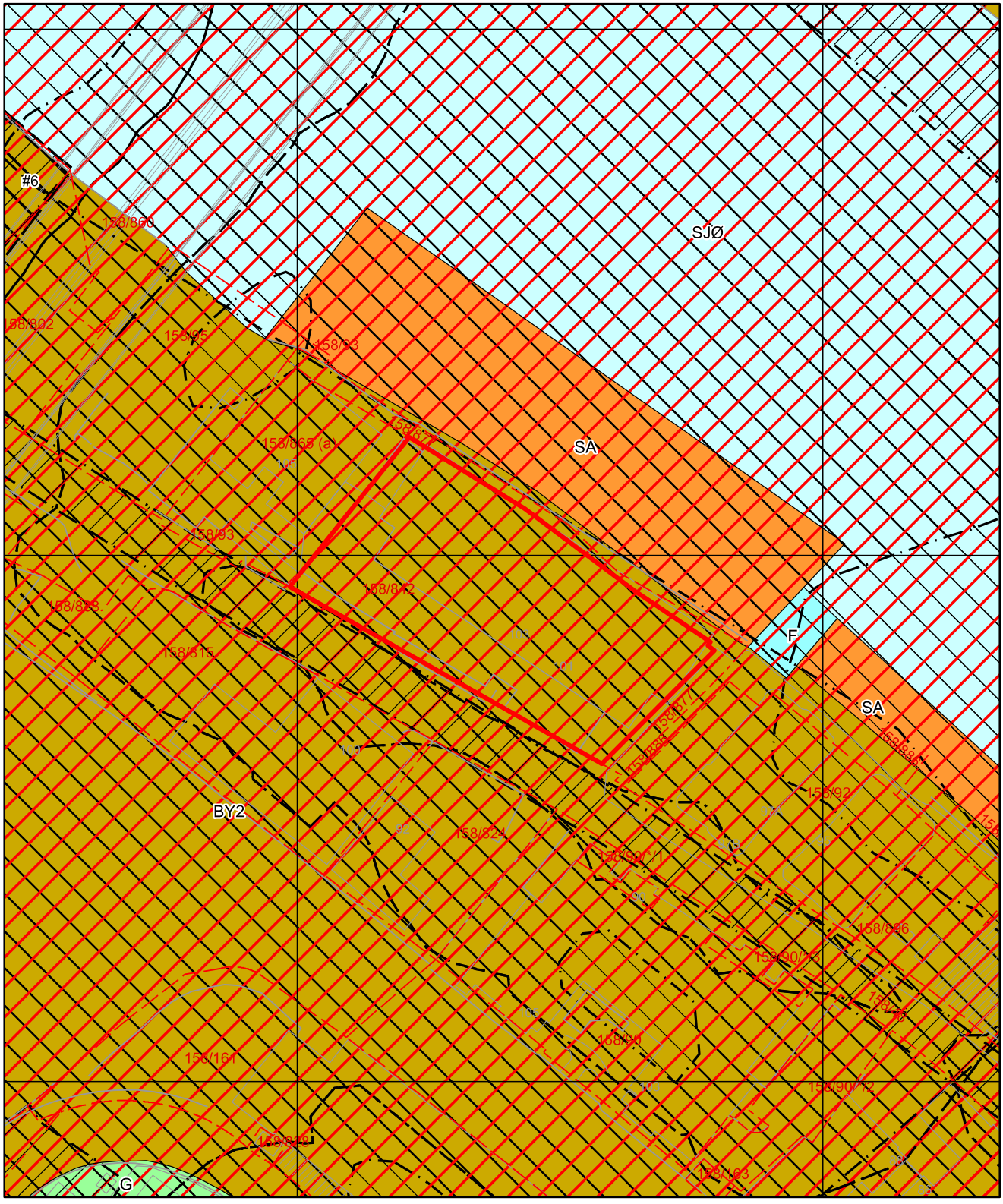
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/842/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 103 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

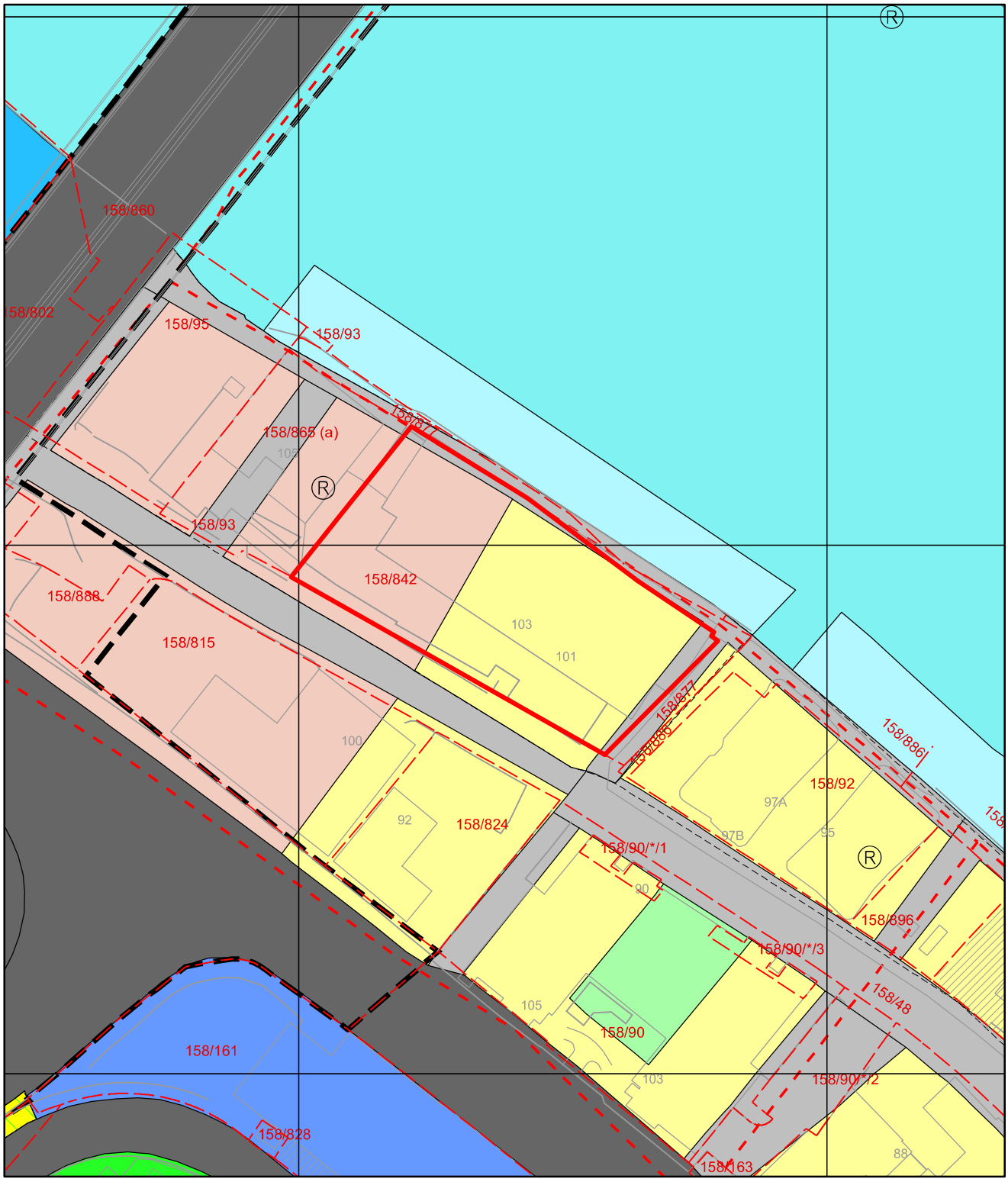
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 06.10.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/842/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 103 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Turveg, fremtidig


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

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

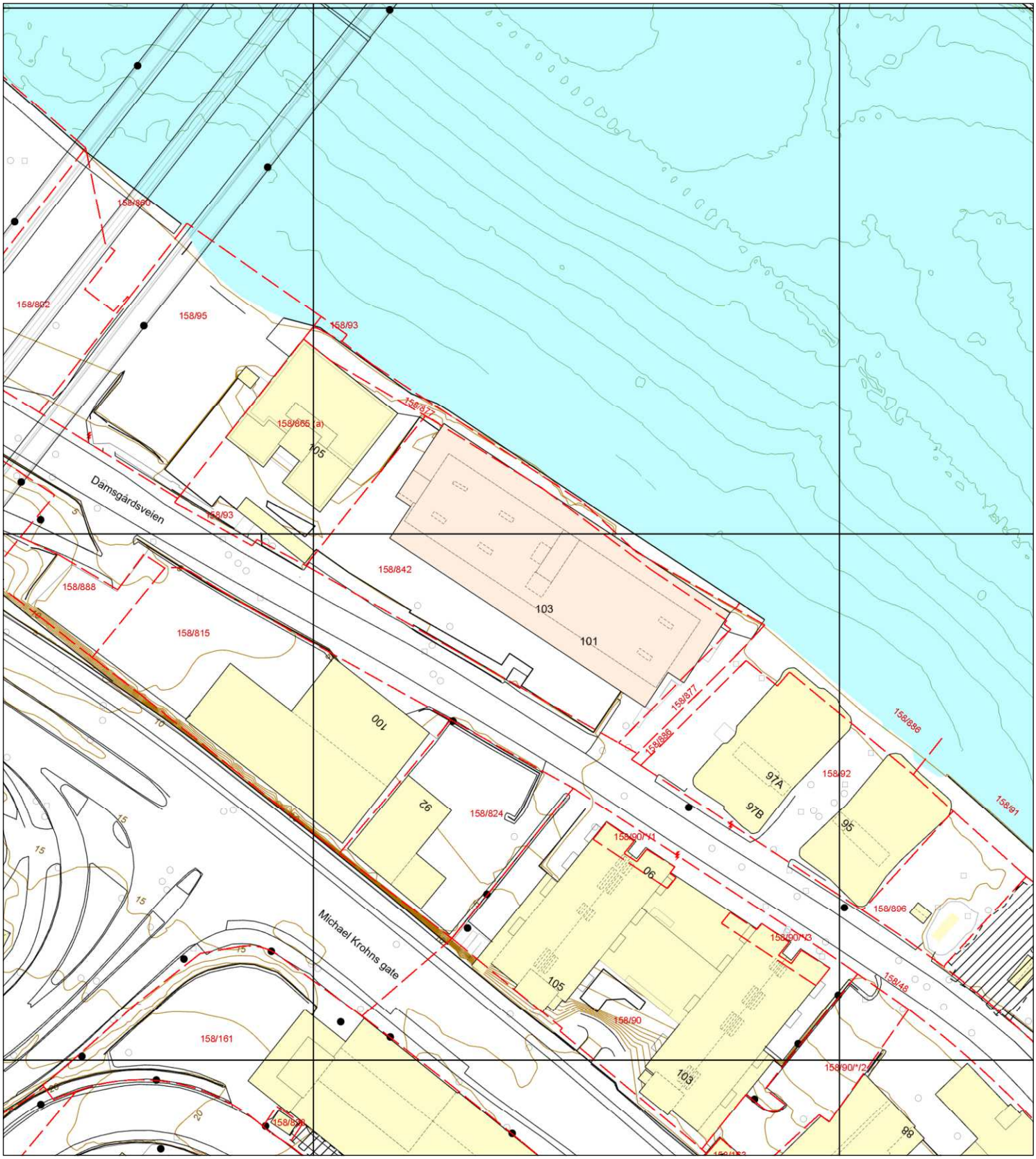
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 06.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/842/0/10
Adresse: Damsgårdsveien 103, 5058 BERGEN

N



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

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 103, 5058 Bergen
Gnr. 158, Bnr. 842, Snr. 22, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260100

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.
