PRIVATMEGLEREN
SYD

DAMSGÅRDSVEIEN 97 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Damsgårdsveien 97A , 5058 BERGEN BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 92, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3363 **Eiendomsverdi ref nr:** BP1658

Foretak: Henne Takst AS

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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

HENNETAKSTAS

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

Norsk takst NITO HENNETAKSTAS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Boligblokk over 7.etasjer med adkomst via felles trappeoppgang og personheis.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger av tre og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader er bekledd med fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Bygget har flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med folie el.l membrantekking,

Oppvarming:
Termostatstyrte varmekabler på bad og toalettrom
Panelovn i stue/kjøkken

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Nøkkel befaring hvor kun takstmannen var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 2023.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normalt god standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Merknad – radonmåling / radonsikring
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling for boligen. Det er heller ikke utført radonmåling som del av denne tilstandsrapporten. Boligens faktiske radonnivå er derfor ikke kjent eller verifisert av takstmannen.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om boligen er oppført med radonsperre, radonbrønn, radonsug eller andre radonreduserende tiltak. Det er derfor ikke kjent om det foreligger bygningsmessige tiltak mot radon, eller om eventuelle slike tiltak har tilfredsstillende funksjon.
Tilstandsrapporten er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Radon kan ikke vurderes sikkert uten særskilt måling utført over tid i henhold til gjeldende måleprosedyre. Eventuelle radonforekomster, behov for tiltak eller kostnader knyttet til radon kan derfor ikke utelukkes. Dersom det er behov for avklaring av radonnivå, anbefales radonmåling utført i henhold til gjeldende anbefalinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: parkett og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis
Himlinger består av: malte overflater og tak plater

Innvendige dører:
Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 4,7 m²
Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og tak plater i himling med led downlights.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.
-Alder 2023
-Dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN Gå til side

Designa kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i himling på badet
Stoppekran i fordelerskap
Avløp i plast og MA

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

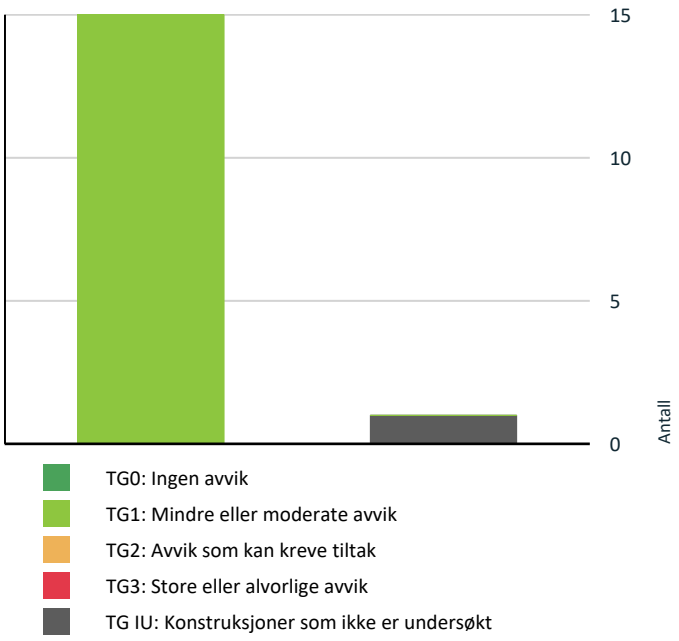
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Glatt entredør i utførelsen B-30 og DB-43
Skyvedør med 3-lags glass i malt trekarm

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Innglasset balkong på ca 7,6 m²

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med: parkett og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malte overflater og flis

Himlinger består av: malte overflater og tak plater

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

Tilstandsrapport

7.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,7 m²

Bad/vaskerom med flis på gulvet, flis på vegger og tak plater i himling med led downlights.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

-Alder 2023
-Dokumentasjon foreligger.

7.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Tak plater i himling

7.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

7.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.

Merk; 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 er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Tilstandsrapport



7.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant samt belyst speil.

7.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under dør.

7.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført som et prefabrikert baderomskabin. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking for fuktsøk. En baderomskabin er en ferdigprodusert enhet som monteres direkte inn i bygget, og som normalt har integrerte vegger, gulv og tettesjikt. Slike løsninger tillater ikke inngrep uten å skade konstruksjonen.
Det er gjennomført fuktsøk på tilstøtende vegger utenfor kabinen. Det ble ikke registrert unormale verdier ved befaringen.

Vurdering:
Som følge av at badet er utført som prefabrikert baderomskabin, har det ikke vært mulig å utføre hulltaking uten å gjøre skade på konstruksjonen. Vurderingen av badet er derfor basert på visuelle observasjoner og øvrige tilgjengelige kontrollmuligheter på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at manglende hulltaking innebærer at bakenforliggende konstruksjoner i kabinen ikke er kontrollert med hensyn til eventuell skjult fukt eller skadeutvikling. Fuktsøk på tilstøtende vegger utenfor kabinen viste ikke unormale verdier, men dette gir ikke full sikkerhet for forhold inne i selve baderomskabinen.

TGIU er satt på bakgrunn av at badet er utført som prefabrikert baderomskabin, og at hulltaking derfor ikke lar seg gjennomføre uten å skade konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales normal oppfølging av badet gjennom bruk og observasjon av eventuelle symptomer som misfarging, lukt, svikt i overflater eller andre forhold som kan indikere fuktproblematikk. Nærmere undersøkelser må vurderes dersom det oppstår mistanke om avvik.

KJØKKEN

7.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Designa kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask

Tilstandsrapport

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

7.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert i himling på badet
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.
Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp i plast og MA

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.
Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Tilstandsrapport

Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap:

-Jordfeilautomatsikringer
-Overspenningsvern

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Elektrisk anlegg – avgrensning, forbehold og henvisning til NEK 405-2-3

Takstmannen innehar ikke autorisasjon eller elektrofaglig kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjennomført teknisk vurdering, målinger, demontering/åpning av komponenter eller funksjonstesting av elektriske installasjoner/utstyr. Eventuelle visuelle observasjoner er kun beskrivende og skal ikke forstås som en sikkerhets- eller tilstandsvurdering. Det settes følgelig ingen tilstandsgrad for det elektriske anlegget i denne rapporten. Dette punktet er ikke en NEK 405-2-3-rapport og kan ikke benyttes som sådan. Denne teksten utgjør heller ikke en samsvarserklæring eller verifikasjon etter FEL/NEK 400.

Det tas uttrykkelig og spesifikt forbehold om mulige feil og mangler ved anlegget, herunder skjulte avvik og sikkerhetsmessige forhold som ikke kan avdekkes uten en fullstendig faglig gjennomgang. Anbefaling / henvisning: For dokumentert tilstandsvurdering ved salg/overdragelse anbefales uavhengig kontroll etter NEK 405-2-3:2023 – «Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg)», utført av sertifisert virksomhet i samsvar med krav til personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk i NEK-405-serien.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

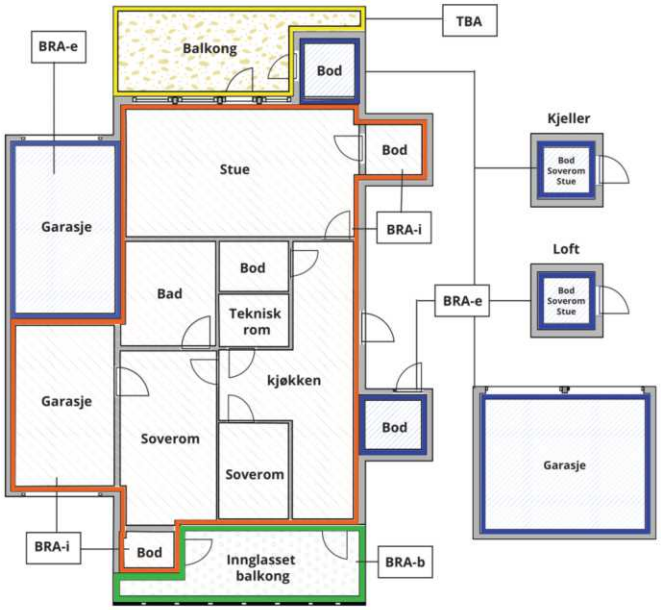
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7.etasje	50	5	8	63	
SUM	**50**	**5**	**8**		
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7.etasje	Bod, entré, soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod 2	Innglasset balkong

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,47m

Entre 5,7 m²
Bod 2,6 m²
Soverom 12,2 m²
Bad/vaskerom 4,7 m²
Stue/kjøkken 22 m²

Innglasset balkong 7,6 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Ekstern bod 5 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	92		23	1385 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Damsgårdsveien 97A, 5058 BERGEN

Hjemmelshaver
Henning Valen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fra eier er gjennomgått av takstmann iht. NS 3600. Opplysninger er vurdert der de har relevans, men ikke kontrollert utover befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

***

Ansvarsbegrensning og mandatavgrensning (Forskrift – minstekrav)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter minstekravene i forskrift til Avhendingsloven. Oppdraget omfatter kun de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av standardens minimumsomfang. Det er ikke bestilt eller gjennomført kontroll av ytterligere forhold utover dette.

Tilleggsbygg/sekundærbygg er ikke del av det rekvirerte oppdraget og er derfor ikke omfattet av rapporten.

Eventuelle kommentarer utover minstekravet er kun inntatt etter uttrykkelig samråd med rekvirenten, og er gitt som orienterende opplysninger uten utvidelse av takstmannens ansvar. Befaring og vurderinger er basert på visuell, ikke-destruktiv metode av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester der standarden tilsier det. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Rapporten er ikke en samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen/TEK, produktdokumentasjon, offentlige tillatelser eller godkjente tegninger, og kan ikke brukes som bevis for forskriftsmessig utførelse.

Rapporten bygger på opplysninger og dokumenter fremlagt av rekvirent/eiere/entreprenører mv. Takstmannen har ingen plikt til å innhente, verifisere eller kvalitetssikre slik tredjepartsinformasjon utover det som følger av minstekrav.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke partene fra opplysnings- og undersøkelsesplikten etter avhendingslova.

Ansvarsbegrensning/regress: I den utstrekning gjeldende rett tillater det, kan rapporten ikke danne grunnlag for krav eller regress mot takstmannen for forhold som ligger utenfor oppdragets mandat, for skjulte feil/mangler, for forhold som ikke var tilgjengelige ved befaring, eller for avvik i tredjepartsopplysninger. Takstmannen hefter ikke for indirekte tap, følgeskader eller økonomiske konsekvenser av beslutninger truffet på bakgrunn av rapporten. Denne begrensningen gjelder med mindre annet følger av ufravikelig lov, herunder ved forsett eller grov uaktsomhet.

Bruk av rapporten innebærer aksept av ovennevnte mandatavgrensning og ansvarsbegrensning.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Forutsetninger

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette

Forutsetninger

vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i eierseksjonssameie eller borettslag/aksje- og andelslag, omfatter undersøkelsene kun forhold innvendig i den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, konstruksjoner utenfor bruksenheten og øvrige deler av bygget er ikke undersøkt, og eventuelle forhold ved disse er derfor ikke vurdert i denne rapporten.
Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner (som sjakter, vegger, gulv og himlinger) utover det som fremgår særskilt av rapporten. Eventuelle åpninger eller hulltaking er kun utført der dette er beskrevet. Dersom hulltaking ikke er gjennomført, er dette begrunnet i rapporten, og takstmannen har i slike tilfeller foretatt fuktsøk i tilgjengelige tilstøtende rom/soner så langt dette har vært praktisk og forsvarlig.

Avvik, symptomer på fukt eller andre forhold som er avdekket gjennom befaring, målinger eller eventuelle åpninger, vil være beskrevet under de relevante bygningsdelene i rapporten.
Rapporten er for øvrig basert på en visuell og ikke-destruktiv undersøkelse i samsvar med NS 3600 og gjeldende forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten er utarbeidet innenfor forskriftens rammer og beskriver derfor ikke eiendommen uttømmende. Rapporten omfatter kun de bygningsdeler og forhold som er vurdert som relevante innenfor oppdragets omfang og som har vært tilgjengelige for kontroll på befaringsdagen. Dersom en bygningsdel eller et forhold ikke er omtalt i rapporten, innebærer dette ikke at forholdet er kontrollert eller vurdert som feilfritt.
Med mindre det fremgår uttrykkelig av rapporten, omfatter bygningssakkyndiges vurderinger normalt ikke:
-bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
-etasjeskillere
-tilleggsbygg/sekundærbygg som garasje, bod, anneks, naust o.l.
-utvendige trapper og støttemurer
-skjulte installasjoner og føringer i lukkede konstruksjoner installasjoner utenfor bygningen -full funksjonstesting av elektriske anlegg og VVS-installasjoner, herunder kapasitet, dimensjonering og drift under belastning
-geologiske forhold/grunnforhold og bygningens plassering på grunnen utover det som kan vurderes visuelt
-bygningens planløsning og innredning
-løsøre, herunder hvitevarer og annet inventar
-utendørs svømmebasseng og pumpe-/tekniske anlegg
-bygningens estetikk og arkitektur (subjektive forhold)
-bygningens lovlighet, utover forhold knyttet til bruksendringer/brannceller samt forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet og som fremstår klart ved befaring
-fellesarealer, med mindre dette inngår i det rekvirerte oppdraget og er særskilt omtalt Det tas videre forbehold om at det kan forekomme skjulte feil og mangler i bygningsdeler som ikke lar seg kontrollere uten inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner. Slike forhold kan først avdekkes ved videre undersøkelser eller i forbindelse med senere arbeider, og kan medføre behov for tiltak utover det som fremgår av rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260126
Addresse	Damsgårdsveien 97 A		
Postnr.	5058	Sted	BERGEN
Selgers navn	Henning Valen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

1928222

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
H V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	15.05.2026
Signert av	*Henning Valen*

Initialer selger:
H V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Syd Eiendomsmegling AS
E-post: anette.hereide@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Alumen Sameie**

Megleropplysninger 29.05.2026
Vi viser til forespørsel av 28.05.26

Boligselskap:	Alumen Sameie
Organisasjonsnr:	930 621 633
Gnr./bnr:	158 / 92
Eier(e):	Henning Valen
Seksjons-/andelsnr:	23
Adresse:	Damsgårdsveien 97A, 5058 Bergen
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/companies/alumen
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/companies/alumen/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP4864431
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ihht. vedtektene har medlemmer av BOB BBL forkjøpsrett. Utlysning sendes direkte til eierskifte@bob.no.
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Sameiet har ikke parkering på egen eiendom. Plass kan leies. Se vedtekter.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger:

Felleskostnader	kr 1.652,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 481,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.133,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:
Ikke mottatt dette fra tidligere forr.fører. Kan hentes i selgers skattemelding.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Da sameiet er tilknyttet BOB BBL, ber vi om at eierskiftemelding også sendes til: eierskifte@bob.no.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

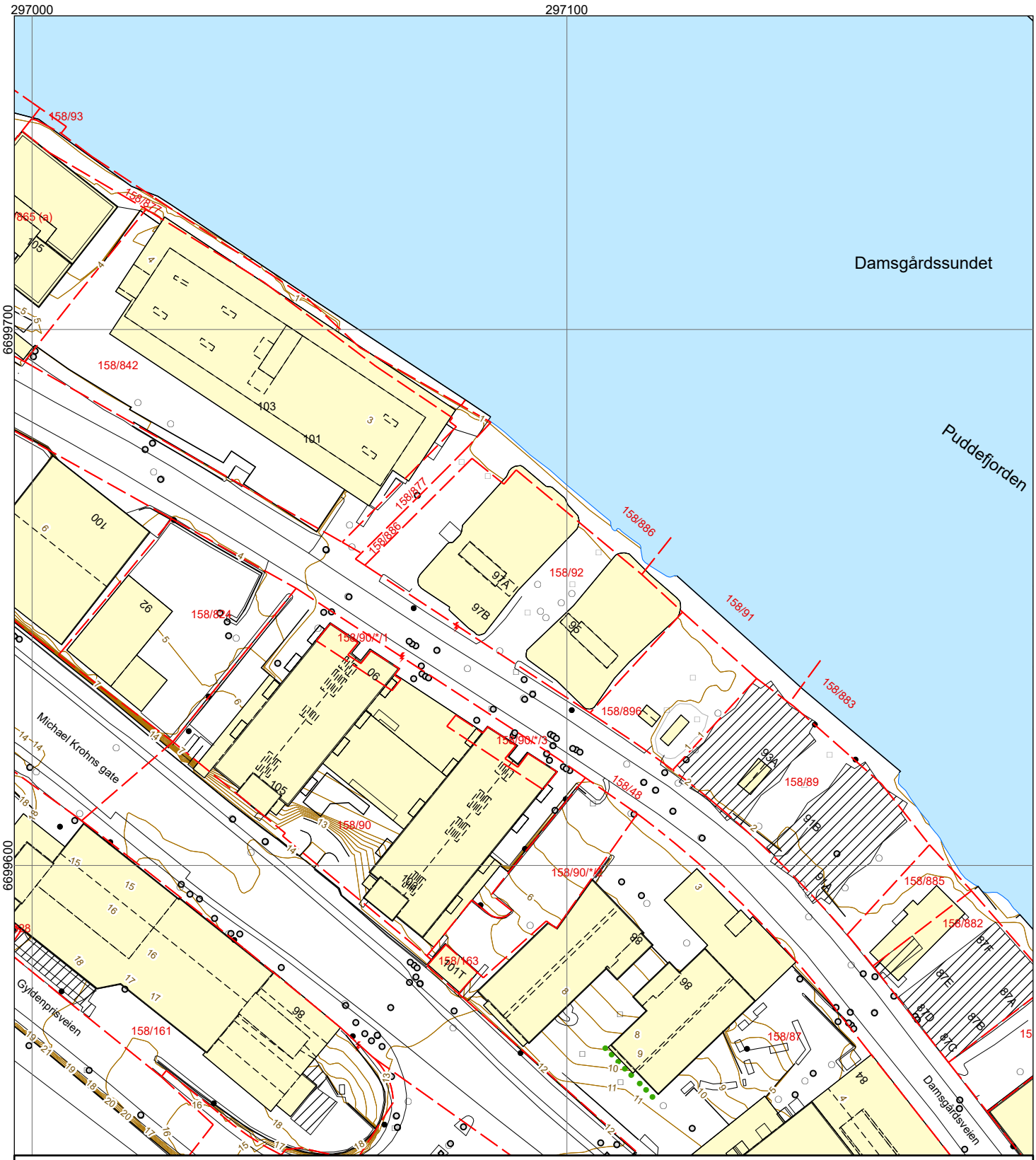
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

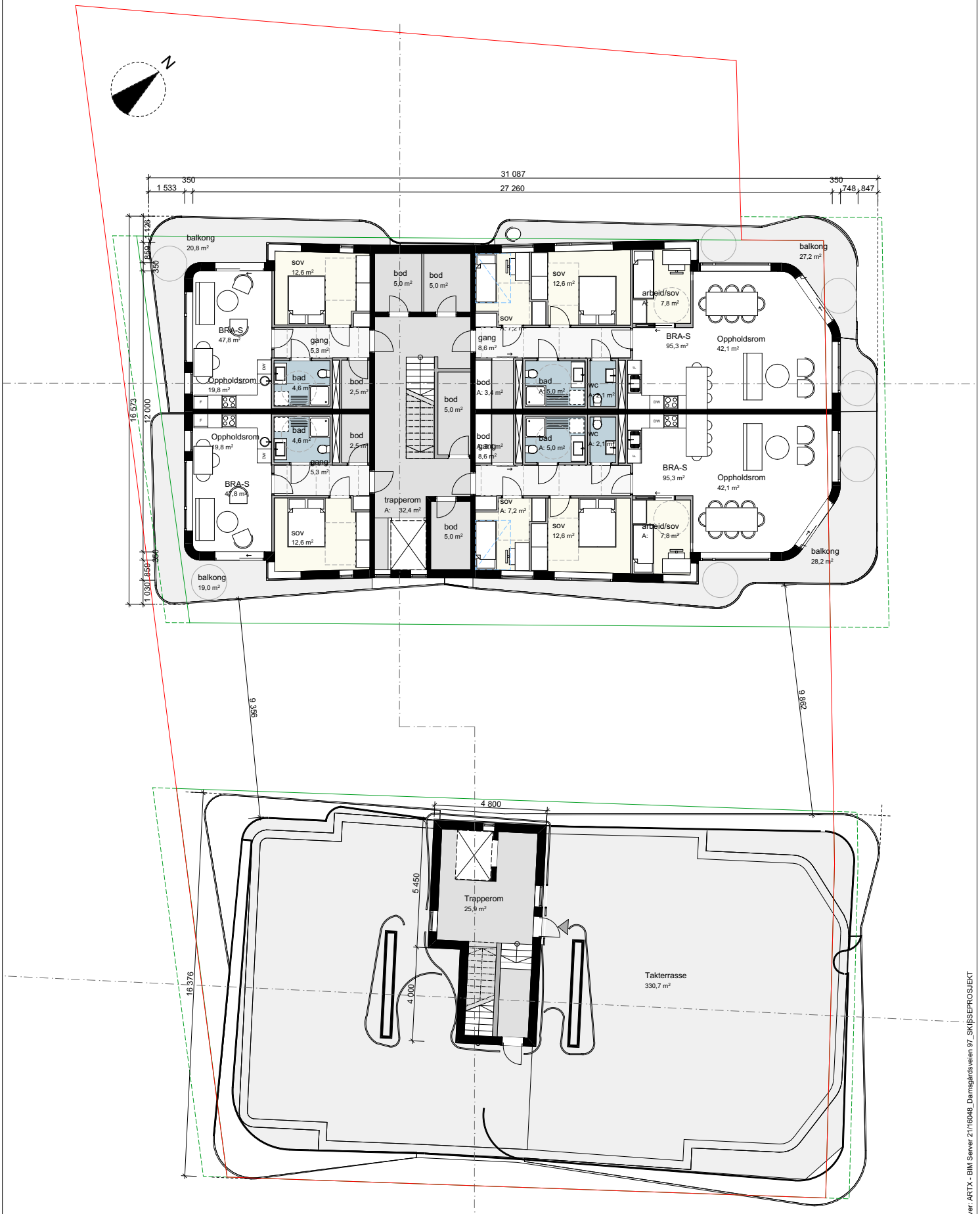
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/92/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 97A m.fl.

N



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



Fil plassering: BIM Server: ARTX - BIM Server 21/16048_Damsgårdsveien 97_SK\BSEPROSJEKT

ARTEC
Damsgårdsveien 135
5160 Laksevåg
tlf. +47 55 20 78 50
e-mail: post@artec.no
www.artec.no

Tiltakshaver:
BOB
Prosjekt:
Bolig Damsgårdveien 97

Gnr./Bnr./Festenr.:	Dato tegnet:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev.:	Rev. dato:	Målestokk
158/91 og 92	13.04.18	**16048**	**A2-517**			**A3 1:150**

Sign.	Kontroll	Godkjent	Tegningsnavn:
MT	SD		**Plan 7**

Vedlegg E-7

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613661946
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
990260826	BOB EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 7280, 5020 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4601	158	92

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	158	92	0	1	76 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	2	78 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	3	50 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	4	51 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	5	86 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	6	86 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	7	50 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	8	51 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	9	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	10	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	11	50 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	12	51 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	13	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	14	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	15	50 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	16	51 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	17	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	18	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	19	50 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1285710 Tinglyst: 11.11.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1285710/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4601	158	92	0	20	51 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	21	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	22	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	23	50 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	24	51 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	25	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	26	93 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	27	71 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	28	70 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	29	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	30	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	31	73 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	32	73 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	33	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	34	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	35	79 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	36	79 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	37	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	38	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	39	79 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	40	79 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	41	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	42	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	43	79 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	44	79 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	45	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	46	48 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	47	79 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	48	79 / 3350	Boligseksjon	Ja	Nei
4601	158	92	0	49	89 / 3350	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1285710/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:10

2022/12468

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Bergen Kommune		Hermann Sitstad

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BOB Eiendomsutvikling AS v/Lene Brattaule	990260826	lene.brattaule@bob.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 7280	5020	Bergen	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen	158	92	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
990260826	BOB Eiendomsutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	76	B	13	B	93	B	25	B	93	B	37	B	48	B	49	N	89	
2	B	78	B	14	B	93	B	26	B	93	B	38	B	48	B	50			
3	B	50	B	15	B	50	B	27	B	71	B	39	B	79	B	51			
4	B	51	B	16	B	51	B	28	B	70	B	40	B	79	B	52			
5	B	86	B	17	B	93	B	29	B	48	B	41	B	48	B	53			
6	B	86	B	18	B	93	B	30	B	48	B	42	B	48	B	54			
7	B	50	B	19	B	50	B	31	B	73	B	43	B	79	B	55			
8	B	51	B	20	B	51	B	32	B	73	B	44	B	79	B	56			
9	B	93	B	21	B	93	B	33	B	48	B	45	B	48	B	57			
10	B	93	B	22	B	93	B	34	B	48	B	46	B	48	B	58			
11	B	50	B	23	B	50	B	35	B	79	B	47	B	79	B	59			
12	B	51	B	24	B	51	B	36	B	79	B	48	B	79	B	60			
Sum tellere:		3350						Nevner =		3350									

Dato	Innsenderens underskrift
29.06.22	Lene Brattaule

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19.06.22	Lene Brattaule

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Bergen 29.06.22	H Schjelderup X	BOB Eiendomsutvikling AS v/ HARALD SCHJELDERUP
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4601	Bergen Kommune	158	92	

Dato	Underskrift	Stempel
24.8.2022	Alexandra Sitotaw Vivian Å Skaftnes	BERGEN KOMMUNE Byrådsavdeling for byutvikling Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
29.06.22	Lene Brattaule

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

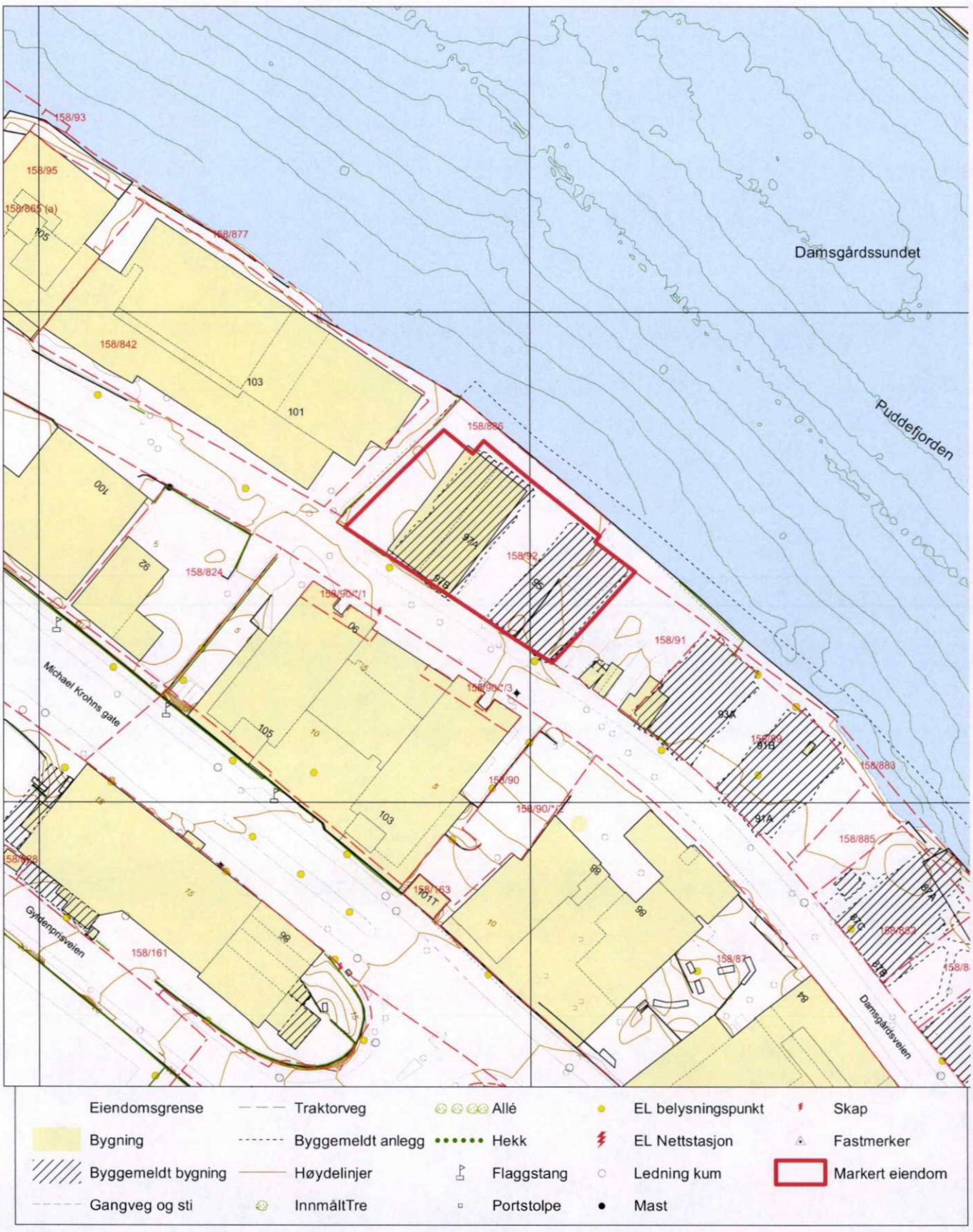
Dato	Innsenderens underskrift
19.06.22	Lene Brattaule

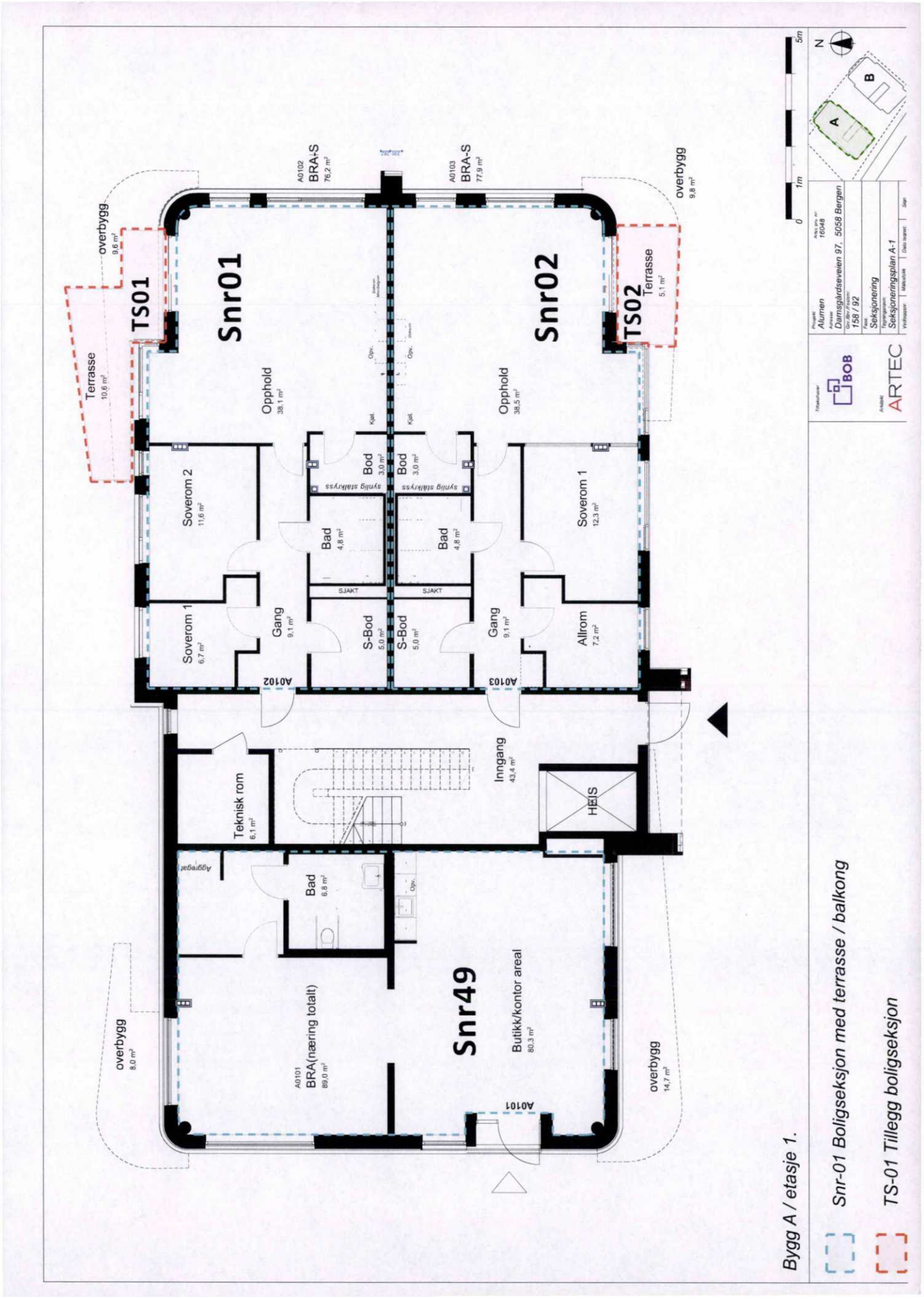
BERGEN KOMMUNE

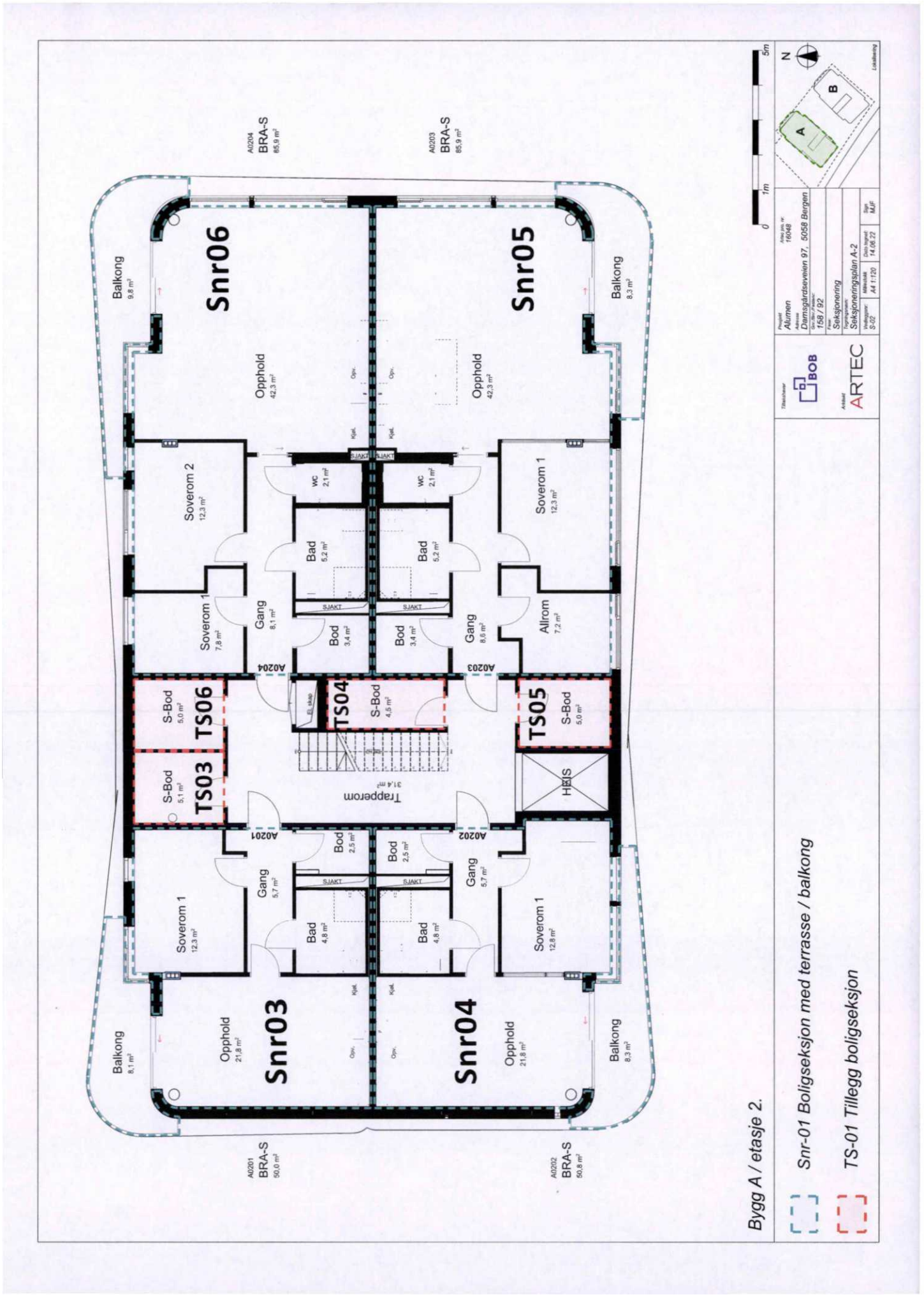
Basiskart

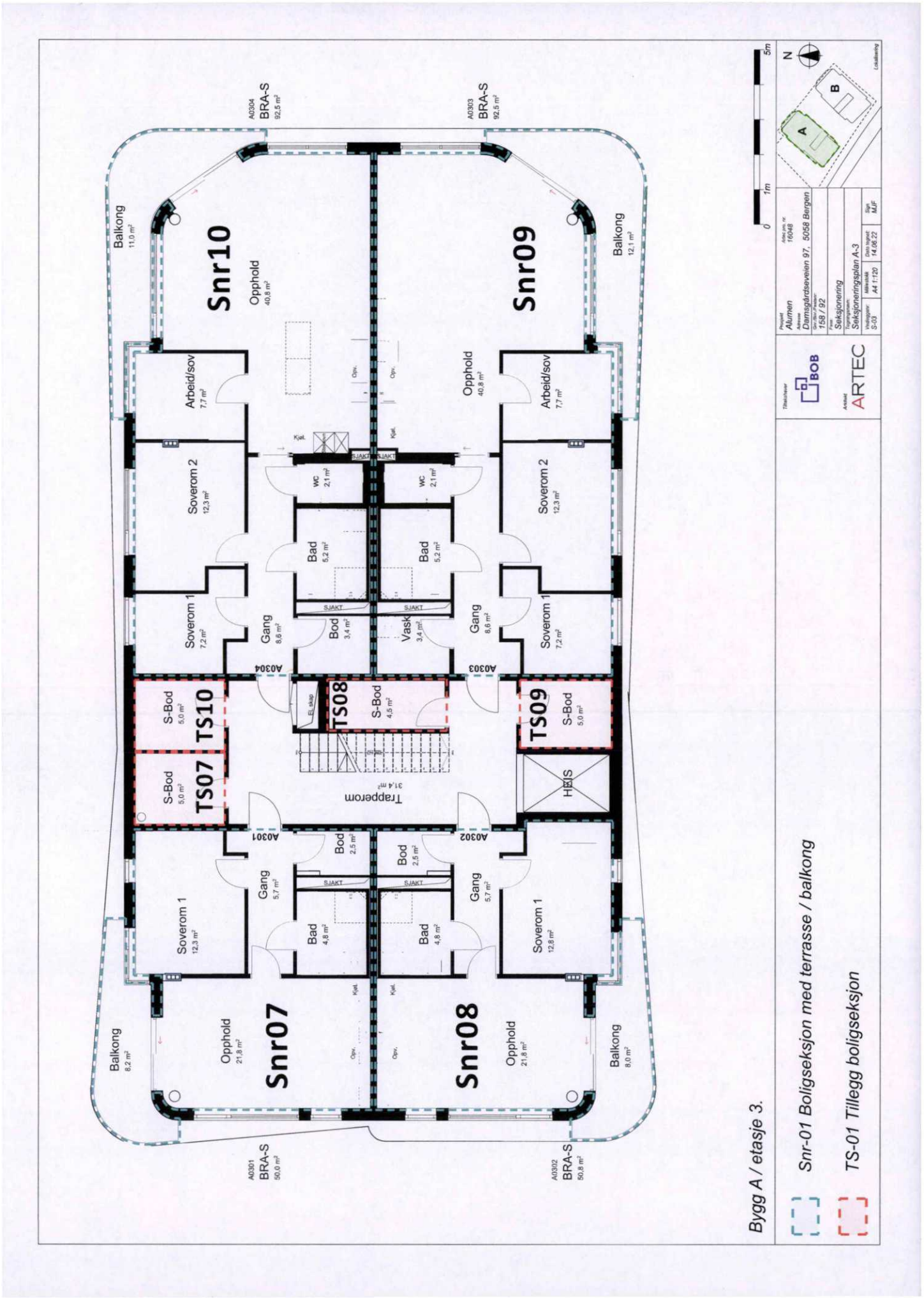
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 19.07.2022

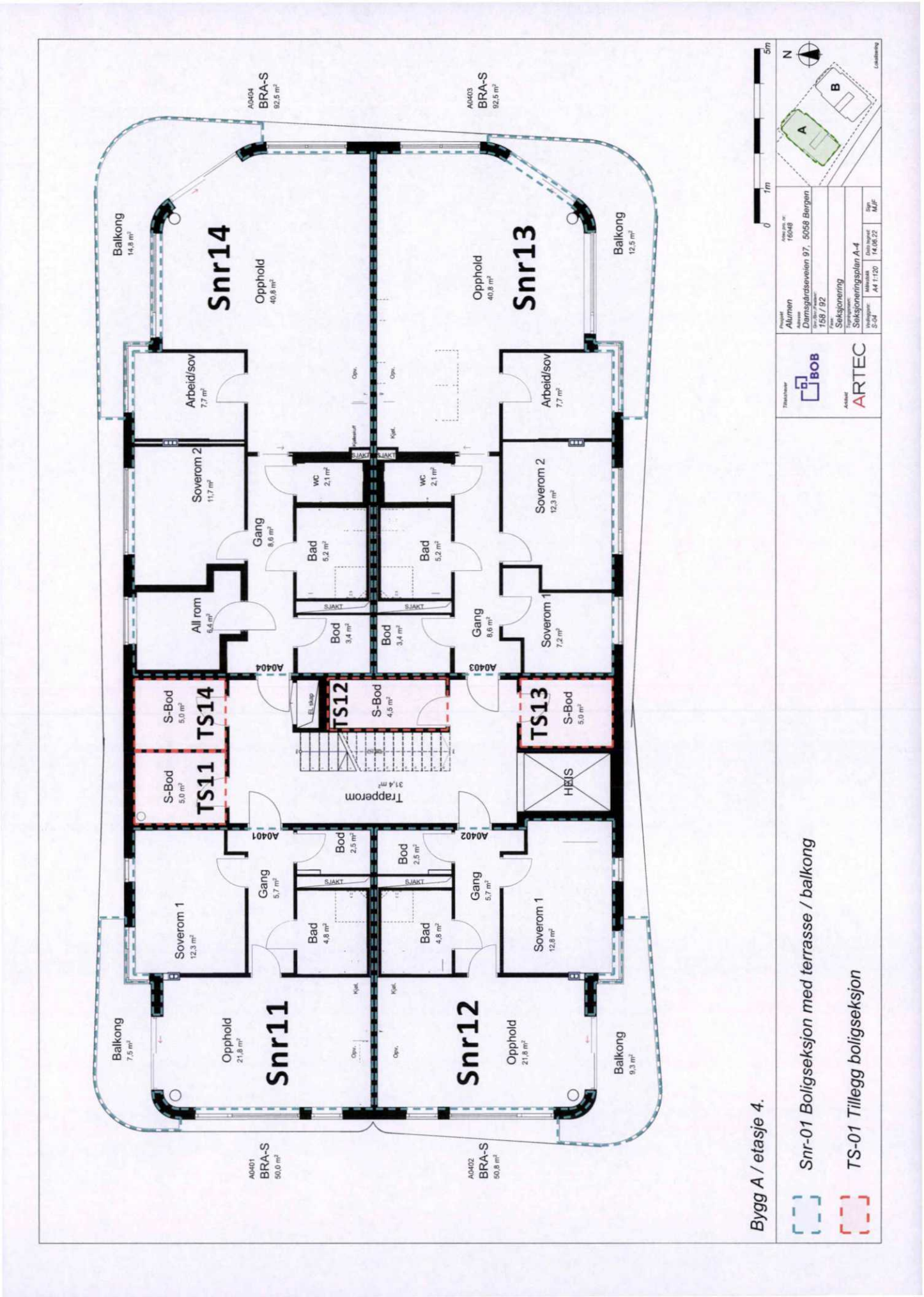
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/92/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 95

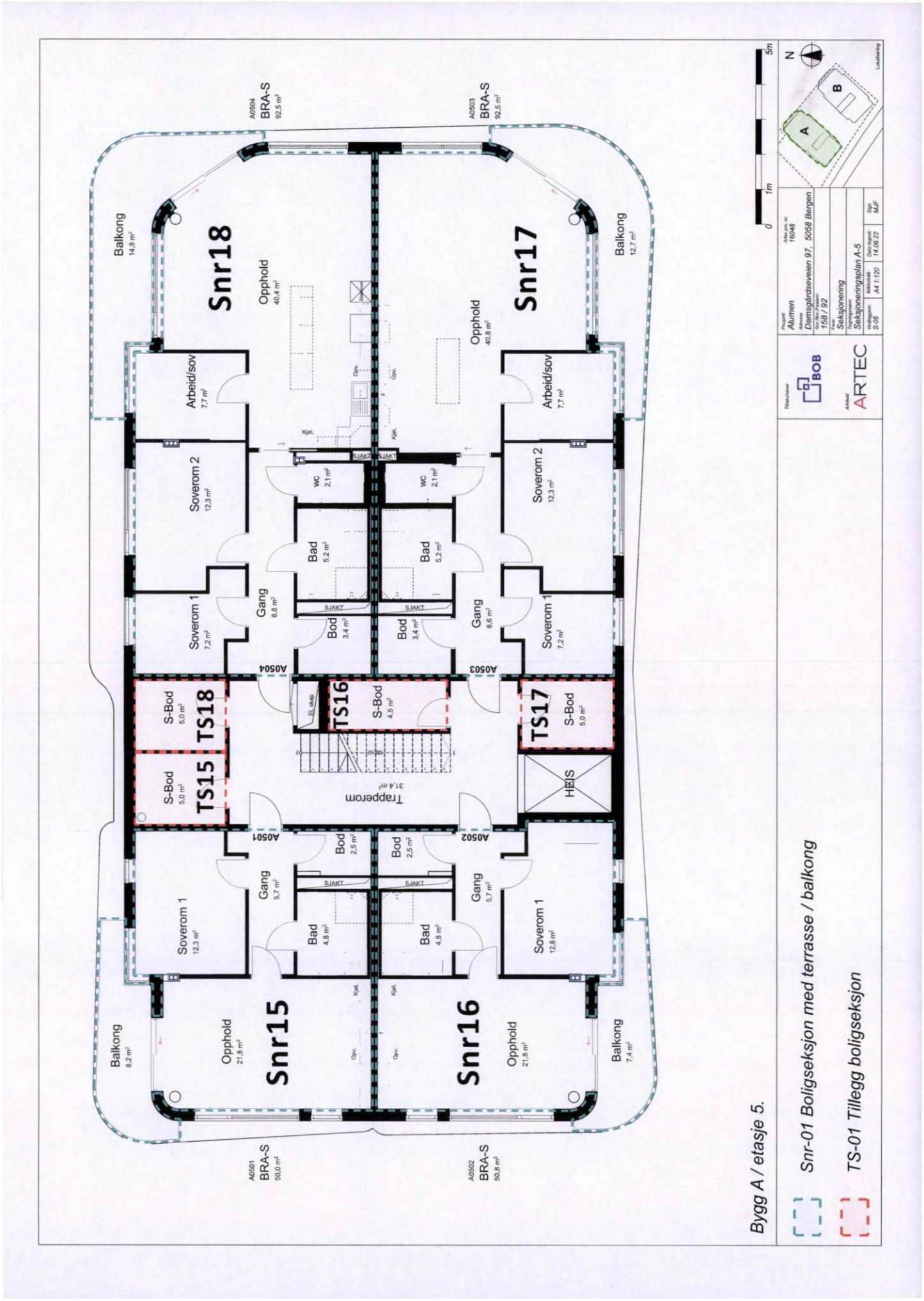


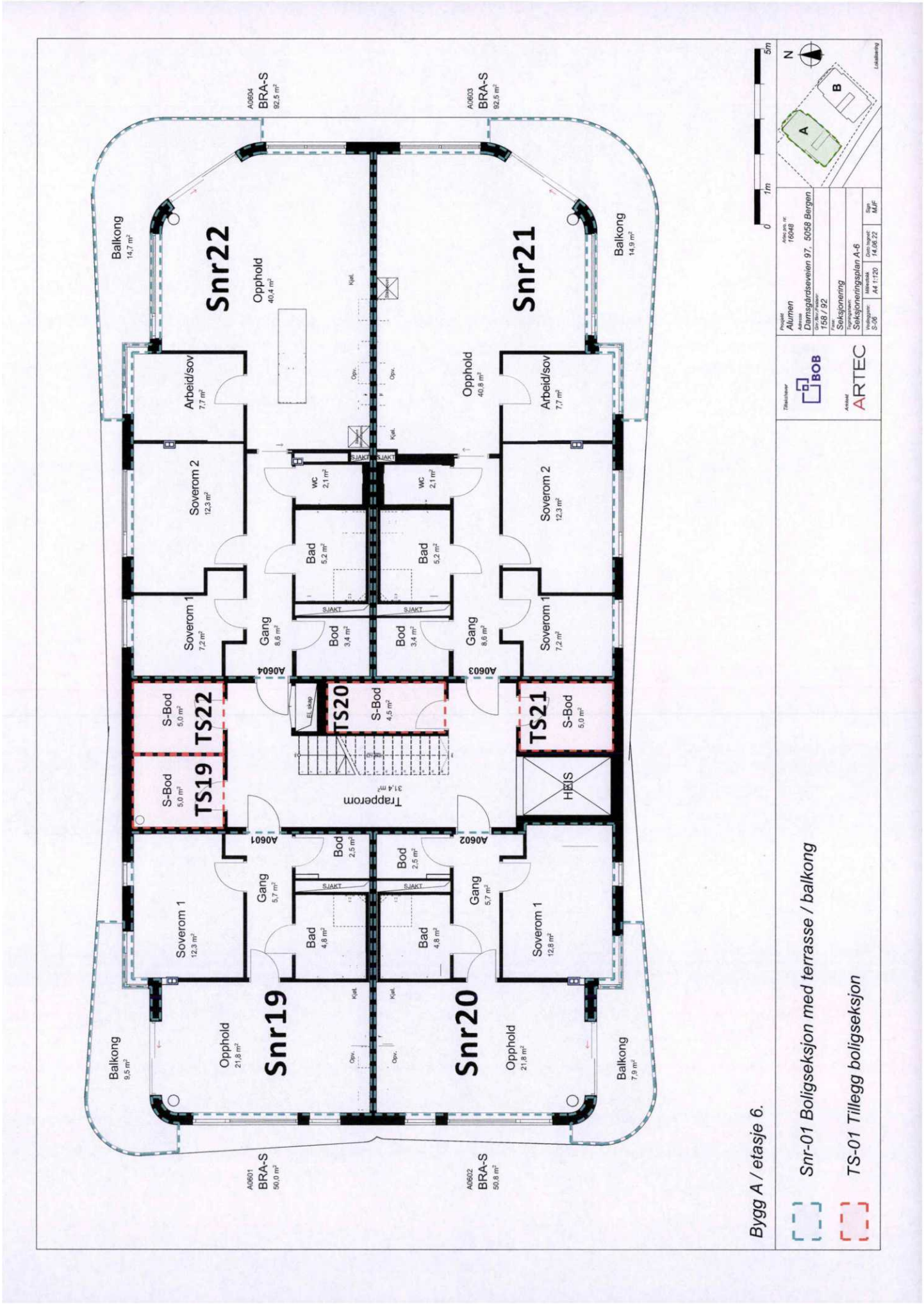

Bygg A / etasje 1.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Snr01
Snr02
Snr49
TS01
TS02
Soverom 2
Soverom 1
Gang
Bad
Bod
S-Bod
SJAKT
Opphold
Kjøl.
Terrasse
overbygg
Teknisk rom
Inngang
HEIS
Butikk/kontor areal
BRA(næring totalt)
Allrom
A0101
A0102
A0103
Alumen
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
158 / 92
Seksjonering
Seksjoneringsplan A-1
BOB
ARTEC

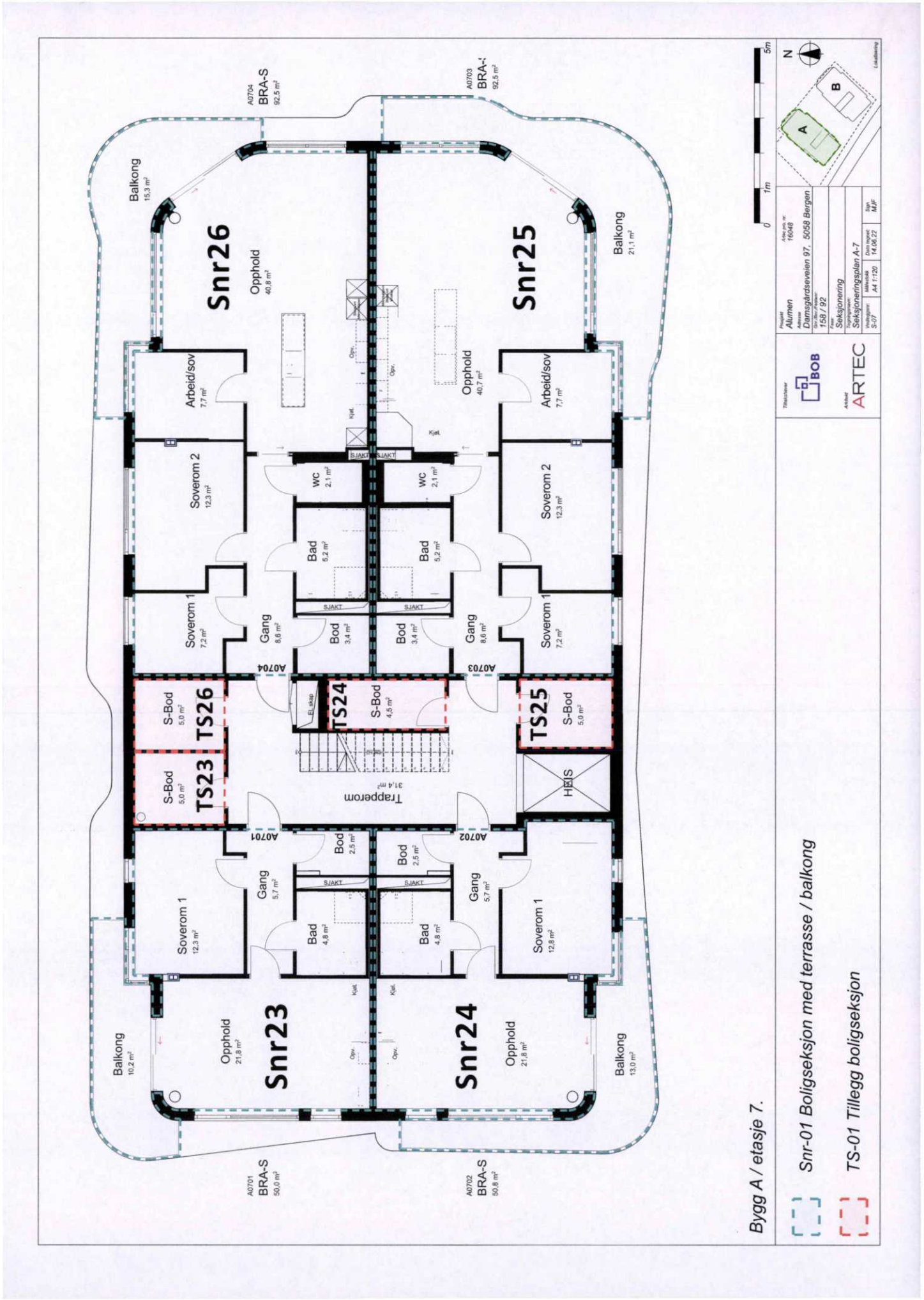

Bygg A / etasje 2.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Snr06
Snr05
Snr03
Snr04
TS03
TS04
TS05
TS06
Opphold
Soverom 1
Soverom 2
Bad
Bod
Gang
Trapperom
S-Bod
HEIS
Balkong
SJAKT
WC
Allrom
A0201 BRA-S 50,0 m²
A0202 BRA-S 50,8 m²
A0203 BRA-S 65,9 m²
A0204 BRA-S 65,9 m²
Prosjekt Alumen
Adresse Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
Gnr / Bnr 158 / 92
Fase Seksjonering
Tegningsnavn Seksjoneringsplan A-2
Tegningsnr. S-02
Målestokk A4 1:120
Dato levert 14.06.22
Tegn MJF
Arkitekt ARTEC
Tiltakshaver BOB
0 1m 5m
N

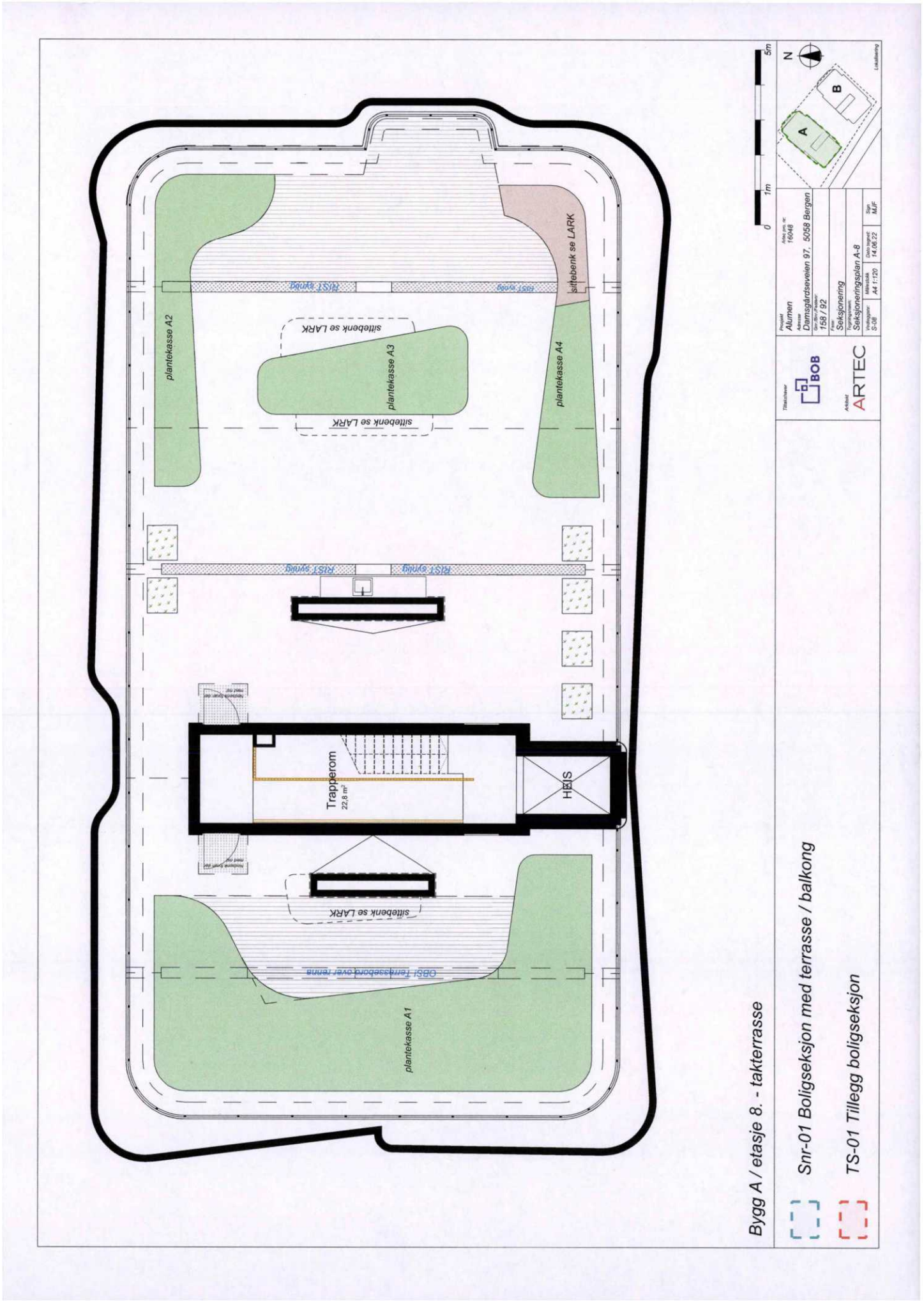

Snr10
Snr09
Snr07
Snr08
TS10
TS07
TS08
TS09
Trapperom
HEIS
Opphold
Balkong
Arbeid/sov
Soverom 1
Soverom 2
Gang
Bad
Bod
S-Bod
WC
SJAKT
Kjøk.
Opv.
A0304
A0303
A0301
A0302
BRA-S
Bygg A / etasje 3.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Alunen
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
Seksjonering
Seksjoneringsplan A-3
A4 1:120
14.06.22
MJF
BOB
ARTEC

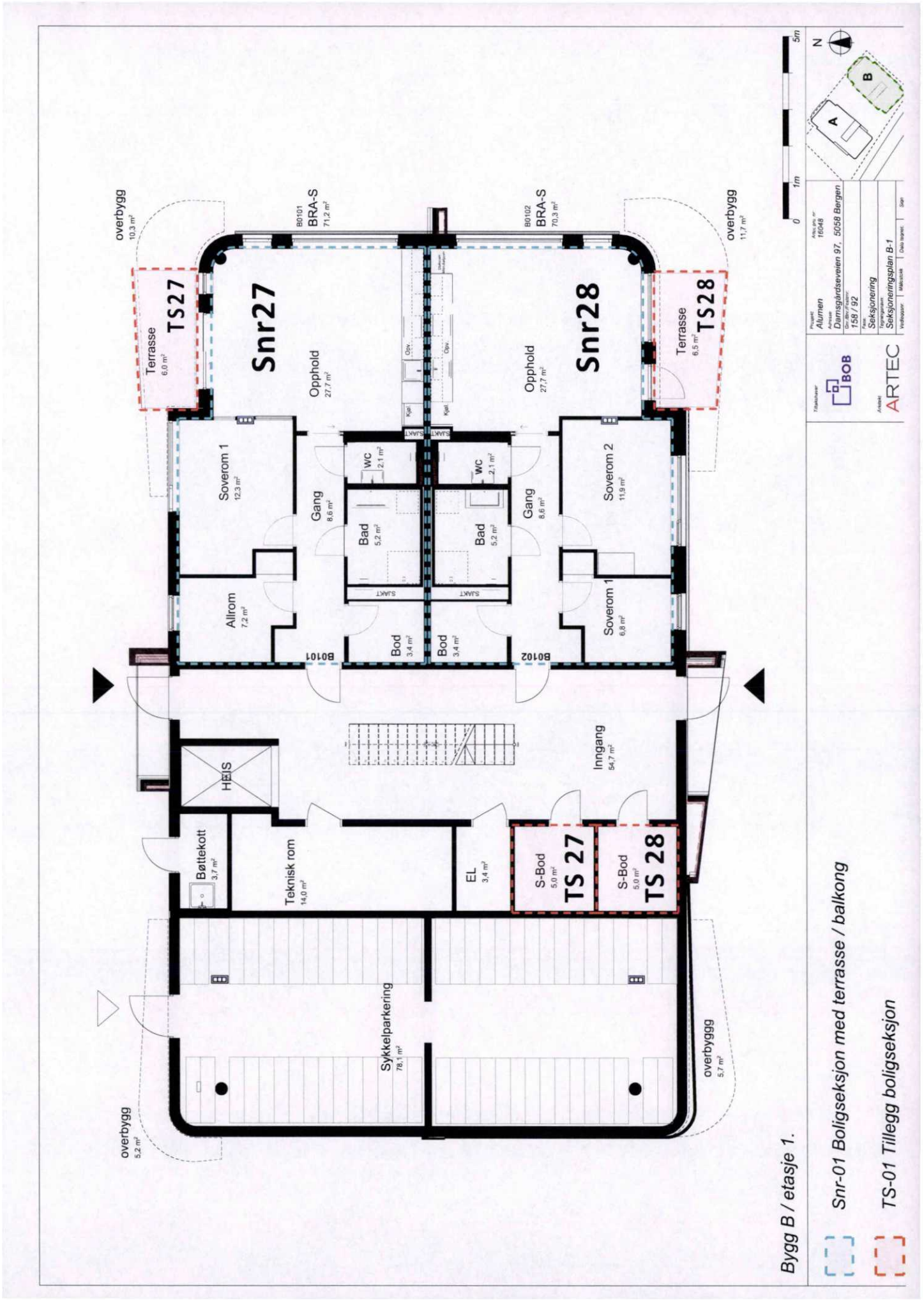

Snr14
Snr13
Snr11
Snr12
TS11
TS12
TS13
TS14
Opphold
Balkong
Arbeid/sov
Soverom 1
Soverom 2
Gang
Bad
Bod
WC
All rom
S-Bod
Trapperom
HEIS
SJAKT
A0401
A0402
A0403
A0404
BRA-S
Bygg A / etasje 4.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Alumen
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
Seksjonering
Seksjoneringsplan A-4
A4 1:120
14.06.22
BOB
ARTEC

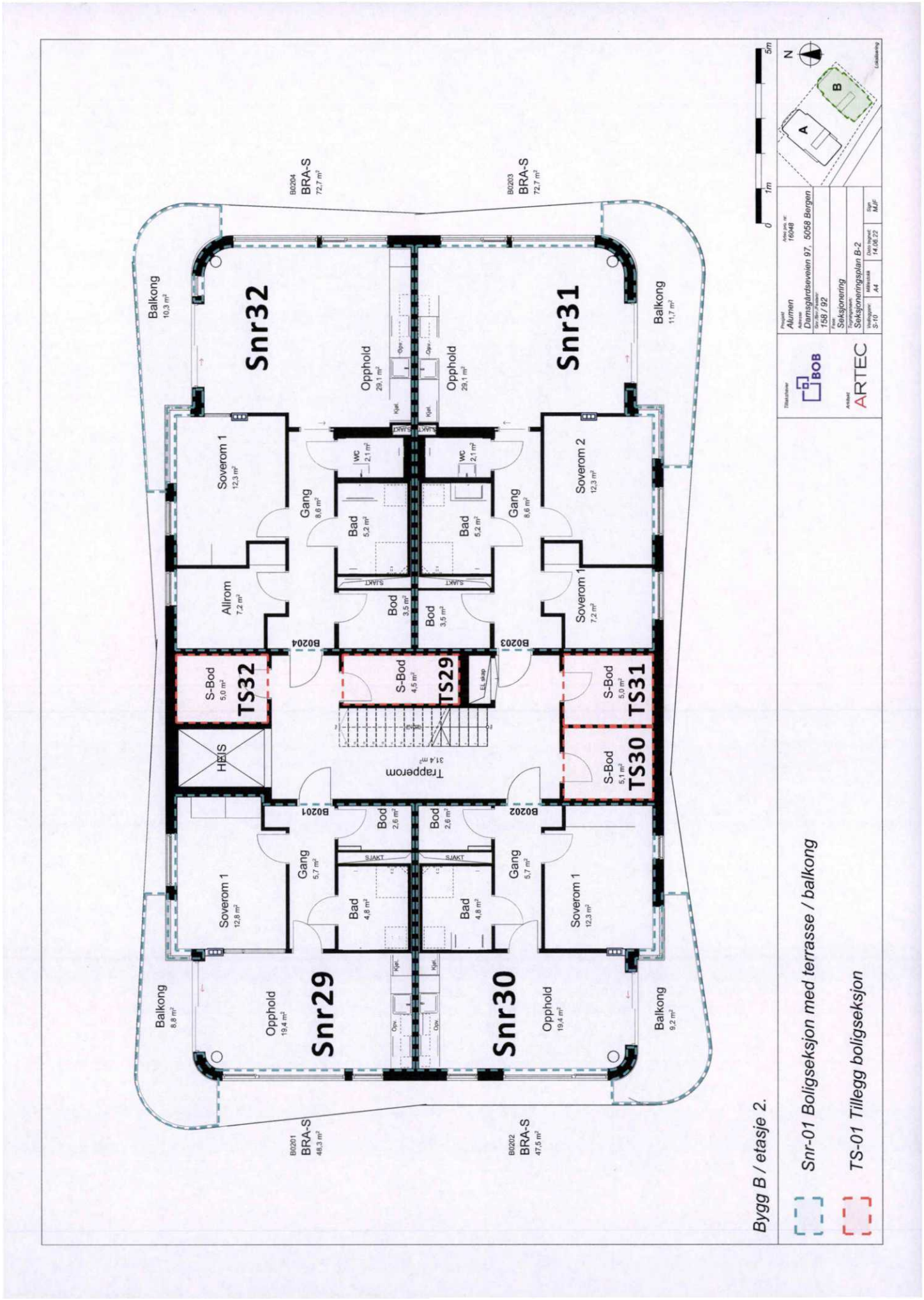

Snr18
Snr17
Snr15
Snr16
TS15
TS16
TS17
TS18
Opphold
Balkong
Arbeid/sov
Soverom 1
Soverom 2
Gang
Bad
WC
Bod
S-Bod
SJAKT
Trapperom
HEIS
A0501
A0502
A0503
A0504
BRA-S
Bygg A / etasje 5.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Alumen
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
Seksjonering
Seksjoneringsplan A-5
A4 1:120
14.06.22
MJF
BOB
ARTEC
N
A
B
0
1m
5m

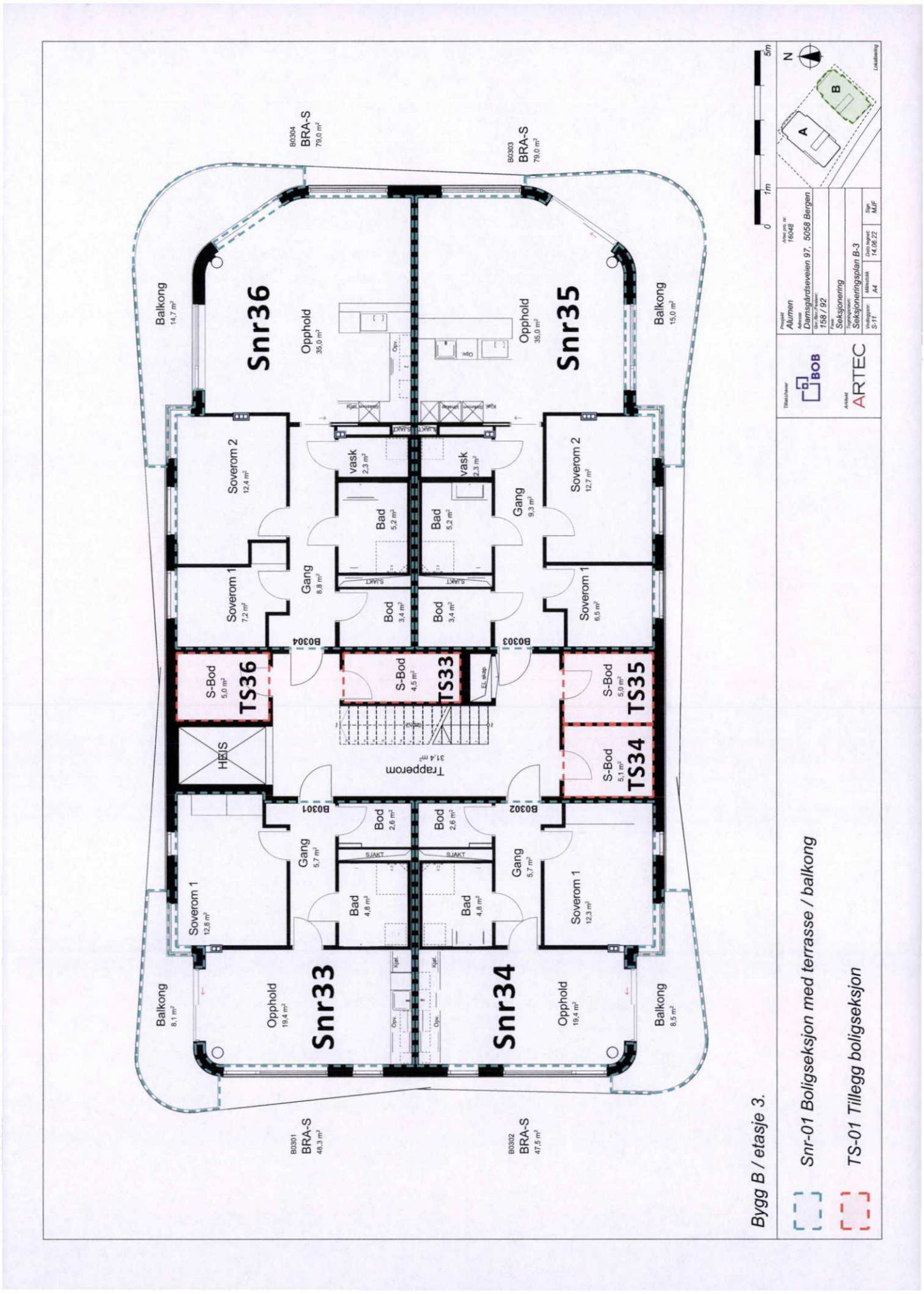

Snr22
Snr21
Snr19
Snr20
TS19
TS20
TS21
TS22
Opphold
Balkong
Soverom 1
Soverom 2
Arbeid/sov
Bad
WC
Gang
Bod
S-Bod
SJAKT
Kjøl.
Trapperom
HEIS
A0601
A0602
A0603
A0604
Bygg A / etasje 6.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon

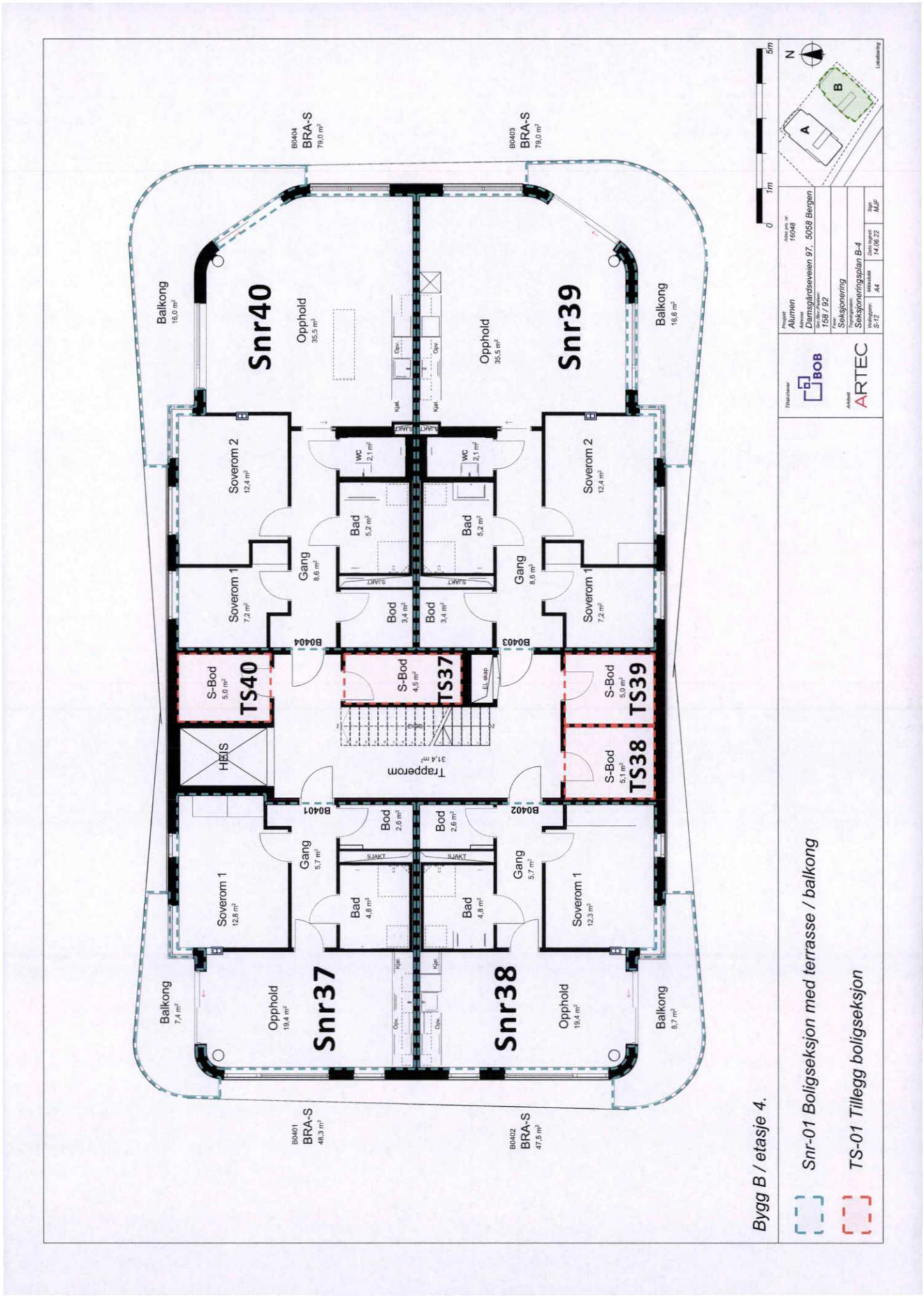

Snr26
Snr25
Snr23
Snr24
TS23
TS24
TS25
TS26
Opphold
Balkong
Arbeid/sov
Soverom 1
Soverom 2
Gang
Bad
wc
Bod
S-Bod
SJAKT
Kjøl.
Trapperom
HEIS
A0701
A0702
A0703
A0704
Bygg A / etasje 7.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Alumen
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
168 / 92
Seksjonering
Seksjoneringsplan A-7
BOB
ARTEC

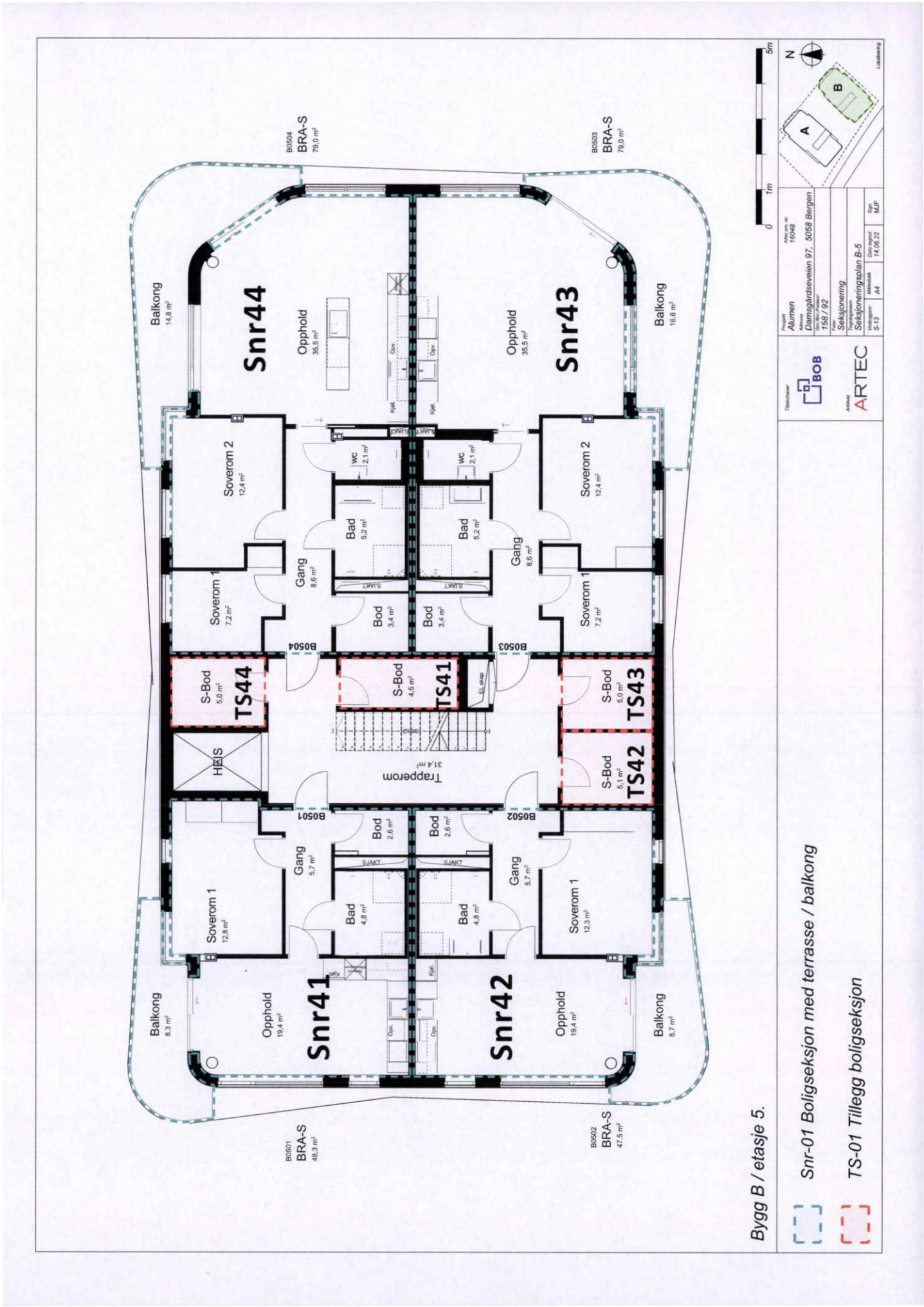

Bygg A / etasje 8. - takterrasse
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
plantekasse A1
plantekasse A2
plantekasse A3
plantekasse A4
sittebenk se LARK
Trapperom
22,8 m²
HEIS
RIST synlig
OBS! Terskelbord over terrasse
Prosjekt
Alumen
Adresse
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
Gnr / Bnr / Fnr / Snr
158 / 92
Tegningsnavn
Seksjonering
Tegningsnummer
Seksjoneringsplan A-8
Målestokk
A4 1:120
Dato tegnet
14.06.22
Tegn
MJF
Arkitekt
ARTEC
BOB
N
A
B
0
1m
5m

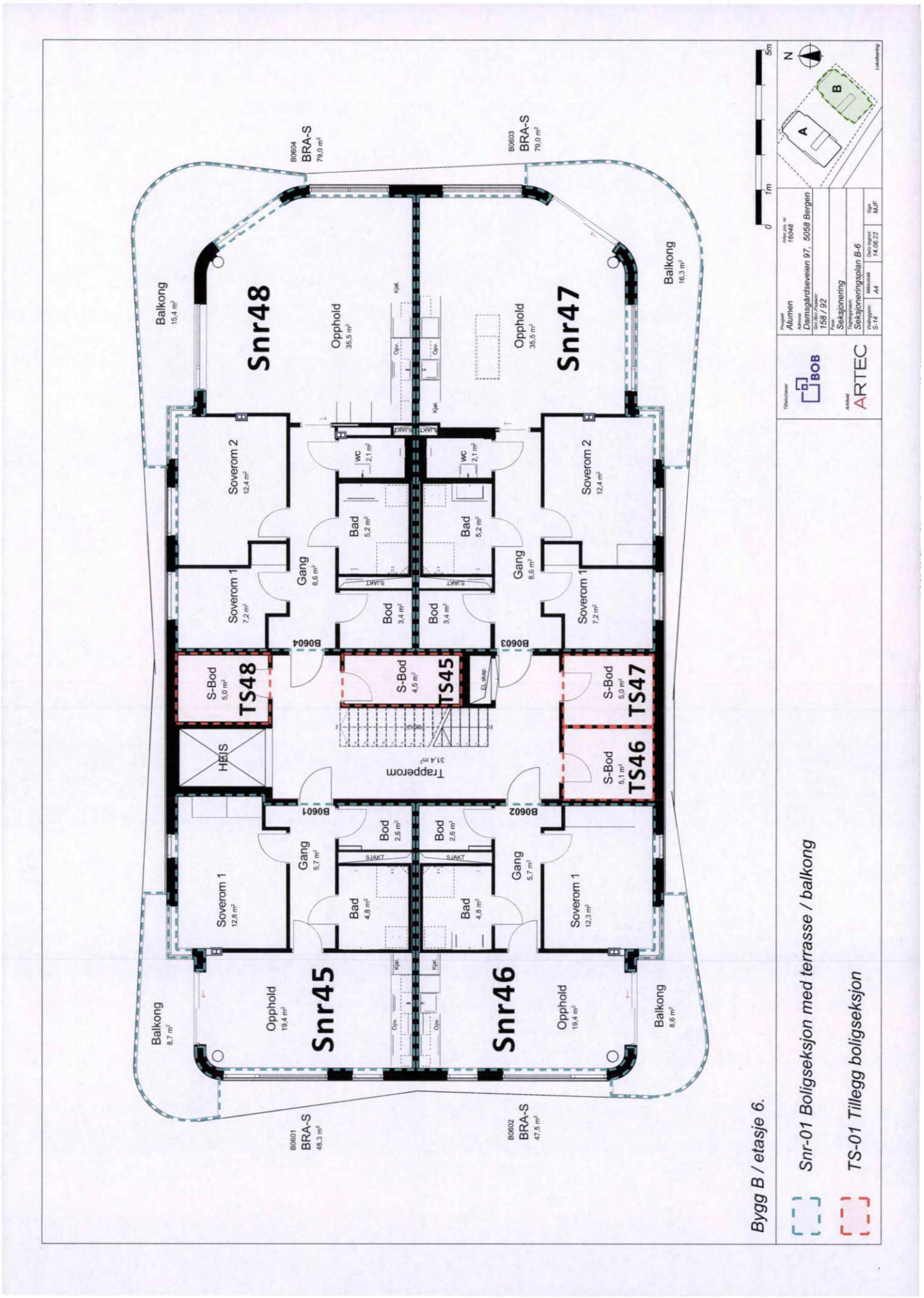

Bygg B / etasje 1.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Snr27
Snr28
TS27
TS28
TS 27
TS 28
Terrasse 6,0 m²
Terrasse 6,5 m²
overbygg 10,3 m²
overbygg 11,7 m²
overbygg 5,2 m²
overbygggg 5,7 m²
B0101 BRA-S 71,2 m²
B0102 BRA-S 70,3 m²
Opphold 27,7 m²
Opphold 27,7 m²
Soverom 1 12,3 m²
Soverom 2 11,9 m²
Soverom 1 6,8 m²
Allrom 7,2 m²
Gang 8,6 m²
Gang 8,6 m²
wc 2,1 m²
wc 2,1 m²
Bad 5,2 m²
Bad 5,2 m²
Bod 3,4 m²
Bod 3,4 m²
SJAKT
Kjøl
Oppv.
B0101
B0102
HEIS
Bøttekott 3,7 m²
Teknisk rom 14,0 m²
EL 3,4 m²
S-Bod 5,0 m²
S-Bod 5,0 m²
Inngang 54,7 m²
Sykkelparkering 78,1 m²
0 1m 5m
N
A
B
Prosjekt: Alumen
Adresse: Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
Gnr./Bnr./Festenr.: 158 / 92
Fase: Seksjonering
Tegningsnavn: Seksjoneringsplan B-1
Arkitekt: ARTEC
Tiltakshaver: BOB

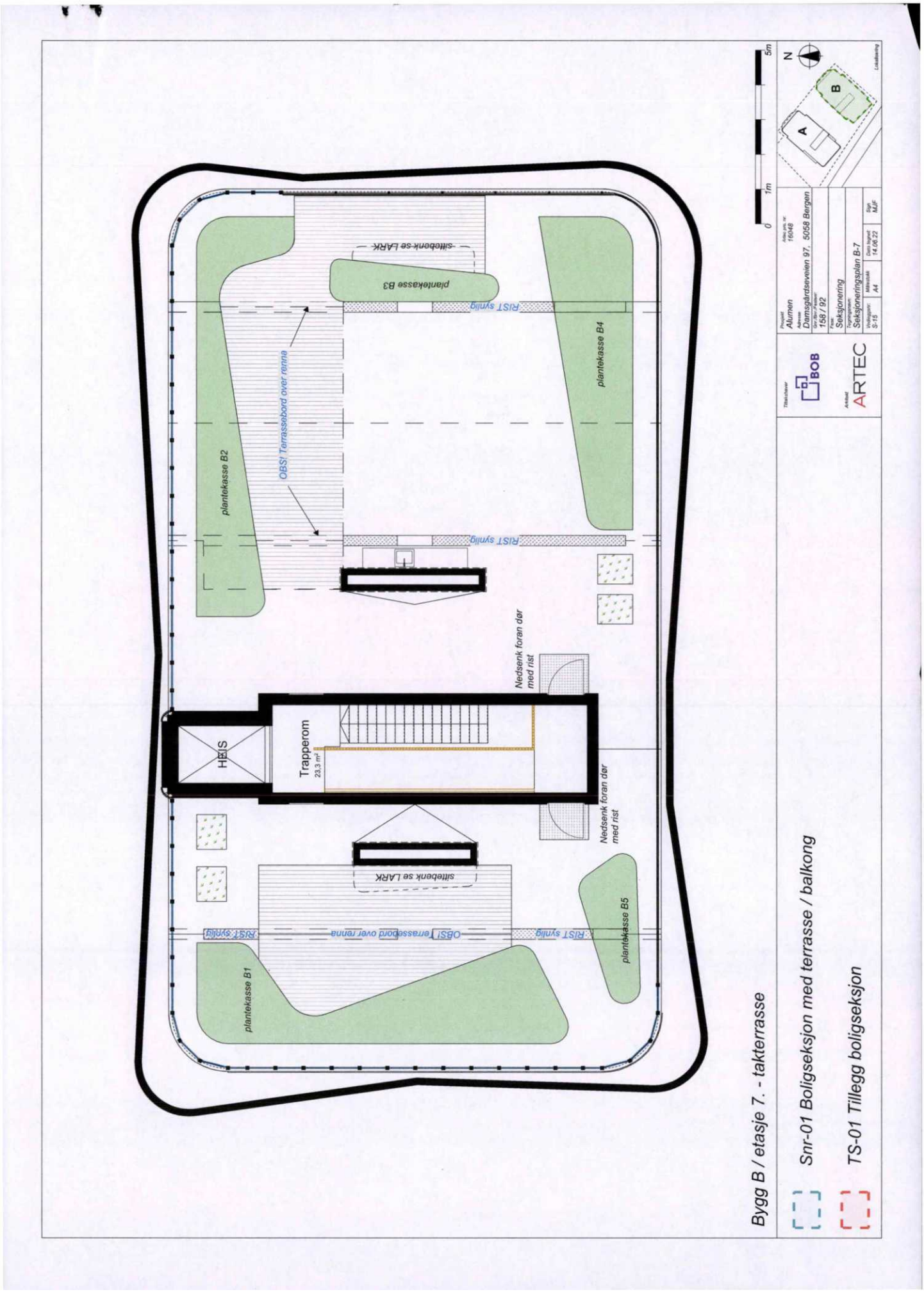

Bygg B / etasje 2.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Snr29
Snr30
Snr31
Snr32
TS29
TS30
TS31
TS32
Trapperom
HEIS
Gang
Bad
Bod
Soverom 1
Soverom 2
Allrom
Opphold
Balkong
S-Bod
SJAKT
WC
Kjøl.
Oppv.
B0201
B0202
B0203
B0204
BRA-S
Alumen
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
158 / 92
Seksjonering
Seksjoneringsplan B-2
A4
14.08.22
MJF
BOB
ARTEC
N
0
1m
5m


Bygg B / etasje 3.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Snr36
Snr35
Snr33
Snr34
TS36
TS33
TS35
TS34
Trapperom
HEIS
Opphold
Soverom 1
Soverom 2
Bad
Bod
Gang
vask
S-Bod
Balkong
SJAKT
B0301 BRA-S 48,3 m²
B0302 BRA-S 47,5 m²
B0303 BRA-S 79,0 m²
B0304 BRA-S 79,0 m²
Prosjekt Alumen
Adresse Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
Gnr/Bnr/Festenr 158 / 92
Fase Seksjonering
Tegningsinnhold Seksjoneringsplan B-3
Arkitekt ARTEC
Tilleggsnr. S-11
Målestokk A4
Dato ingrid. 14.06.22
Sign MJF
Arbeidsnr. 16048
0 1m 5m
N


Snr40
Snr39
Snr37
Snr38
TS40
TS37
TS39
TS38
Opphold 35,5 m²
Opphold 35,5 m²
Balkong 16,0 m²
Balkong 16,6 m²
Soverom 2 12,4 m²
Soverom 1 7,2 m²
Gang 8,6 m²
Bad 5,2 m²
WC 2,1 m²
Bod 3,4 m²
S-Bod 5,0 m²
S-Bod 4,5 m²
S-Bod 5,1 m²
Trapperom 31,4 m²
HEIS
SJAKT
B0404
B0403
B0401
B0402
Soverom 1 12,8 m²
Soverom 1 12,3 m²
Gang 5,7 m²
Bad 4,8 m²
Bod 2,8 m²
Bod 2,6 m²
Opphold 19,4 m²
Opphold 19,4 m²
Balkong 7,4 m²
Balkong 8,7 m²
B0404 BRA-S 79,0 m²
B0403 BRA-S 79,0 m²
B0401 BRA-S 48,3 m²
B0402 BRA-S 47,5 m²
0 1m 5m
N
A
B
Alumen
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
158 / 92
Seksjonering
Seksjoneringsplan B-4
16048
14.06.22
MJF
BOB
ARTEC
Bygg B / etasje 4.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon


Bygg B / etasje 5.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
Snr41
Snr42
Snr43
Snr44
TS41
TS42
TS43
TS44
Trapperom
HEIS
Soverom 1
Soverom 2
Bad
Bod
Gang
Opphold
Balkong
S-Bod
WC
Kjøk.
SJAKT
B0501
B0502
B0503
B0504
BRA-S
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
158 / 92
Seksjonering
Seksjoneringsplan B-5
ARTEC
BOB


Snr48
Snr47
Snr45
Snr46
TS48
TS45
TS47
TS46
Opphold 35,5 m²
Opphold 35,5 m²
Balkong 15,4 m²
Balkong 16,3 m²
Soverom 2 12,4 m²
Soverom 1 7,2 m²
Gang 8,6 m²
Bad 5,2 m²
wc 2,1 m²
Bod 3,4 m²
S-Bod 5,0 m²
S-Bod 4,5 m²
S-Bod 5,1 m²
Trapperom 31,4 m²
HEIS
B0604
B0603
B0601
B0602
Soverom 1 12,8 m²
Soverom 1 12,3 m²
Gang 5,7 m²
Bad 4,8 m²
Bod 2,6 m²
SJAKT
Opphold 19,4 m²
Balkong 8,7 m²
Balkong 8,6 m²
B0604 BRA-S 79,0 m²
B0603 BRA-S 79,0 m²
B0601 BRA-S 48,3 m²
B0602 BRA-S 47,5 m²
0 1m 5m
N
A
B
Prosjekt Alumen
Adresse Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
Gnr/Bnr/Festenr 158 / 92
Fase Seksjonering
Tegningsnavn Seksjoneringsplan B-6
Målestokk A4
Dato 14.06.22
Sign MJF
BOB
ARTEC
Bygg B / etasje 6.
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon


Bygg B / etasje 7. - takterrasse
Snr-01 Boligseksjon med terrasse / balkong
TS-01 Tillegg boligseksjon
plantekasse B1
plantekasse B2
plantekasse B3
plantekasse B4
plantekasse B5
OBS! Terrassebord over renna
RIST synlig
sittebenk se LARK
Trapperom
23.3 m²
HEIS
Nedsenk foran dør med rist
Damsgårdsveien 97, 5058 Bergen
Alumen
158 / 92
Seksjonering
Seksjoneringsplan B-7
ARTEC
BOB
0
1m
5m
N
A
B

BERGEN KOMMUNE

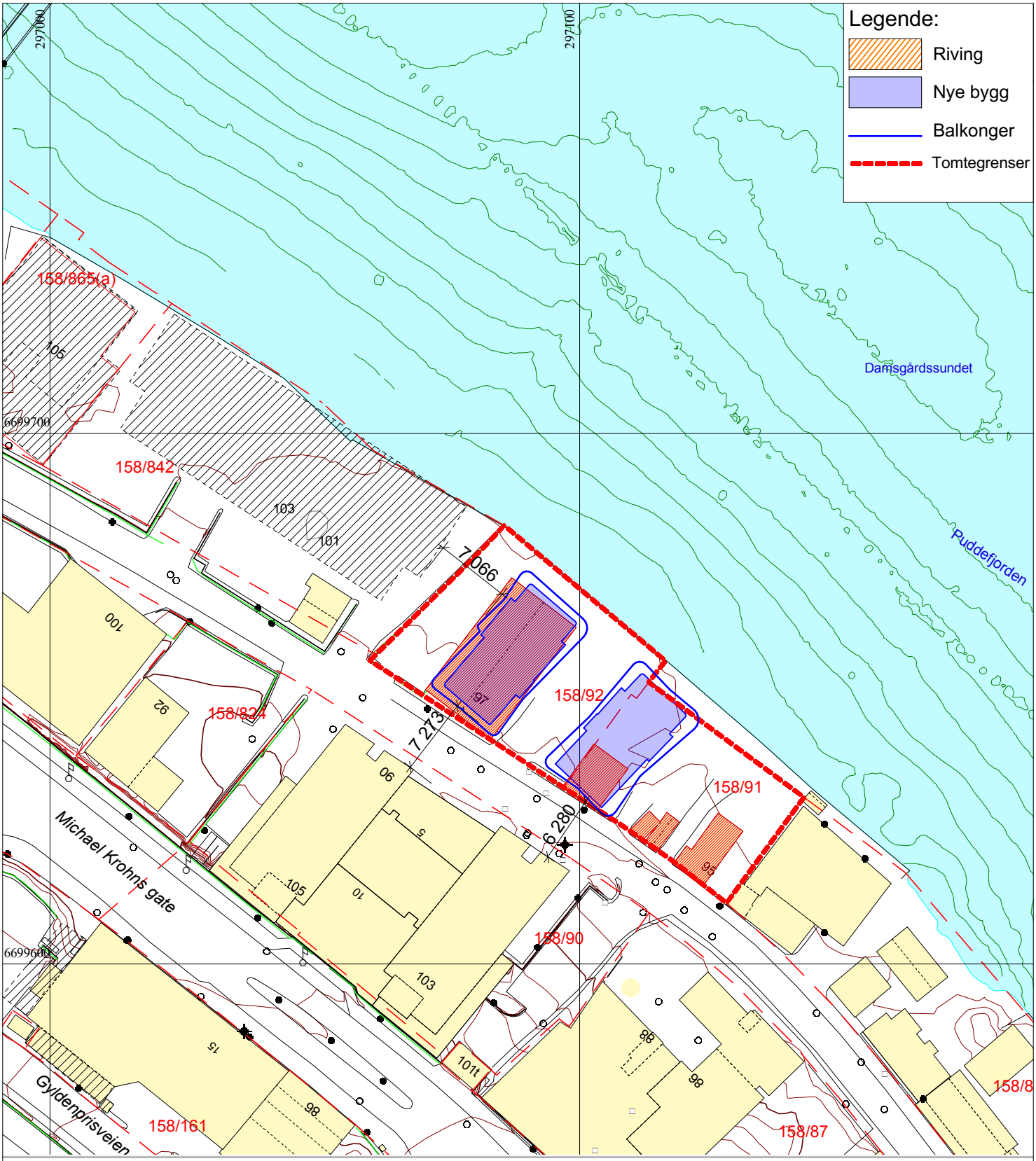
BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:1000
Dato: 15.03.2018

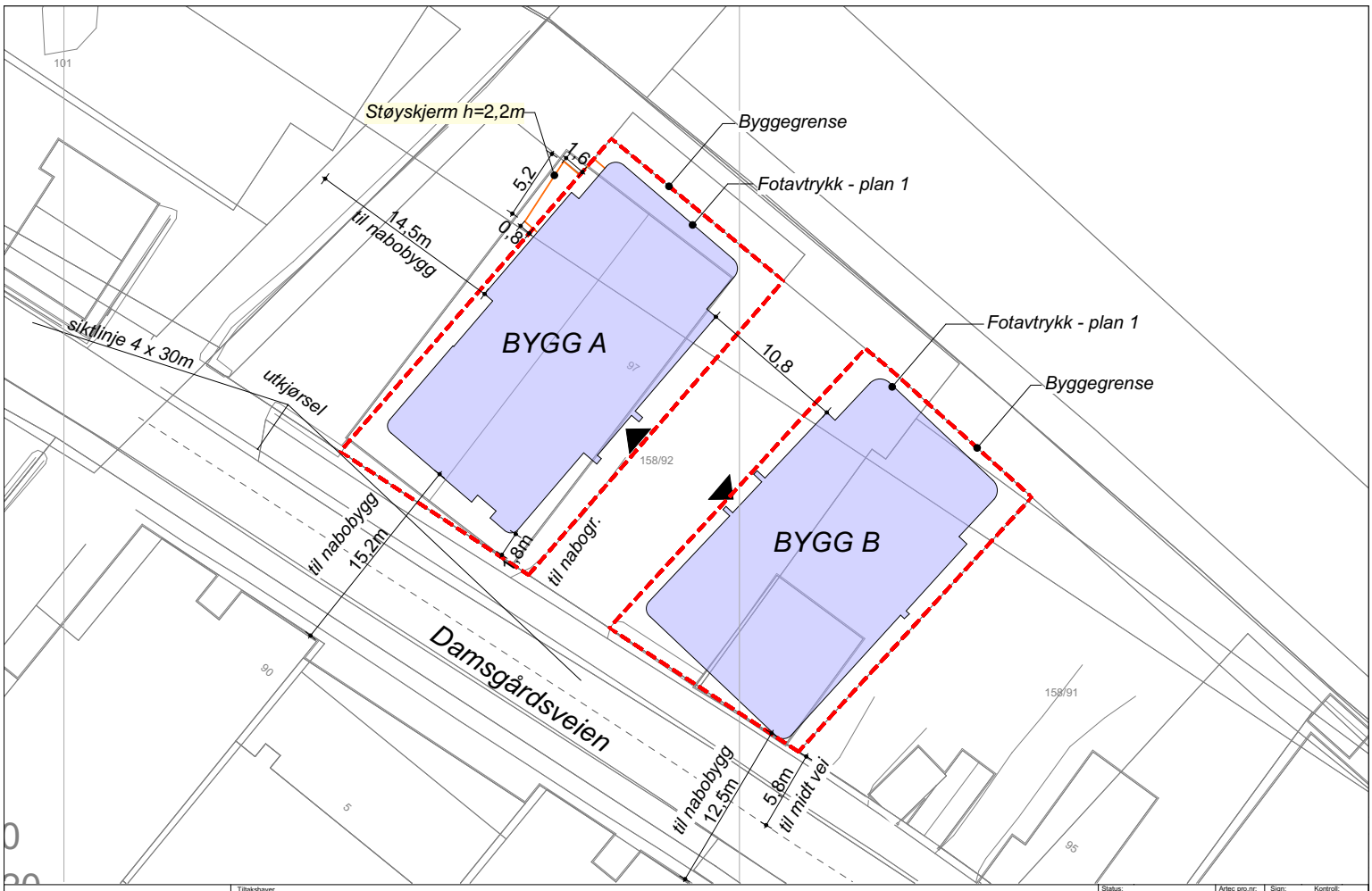
VEDLEGG D1

Gnr/Bnr 158/92
Adresse: Damsgårdsveien 97

N



Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, veggliv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19,4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke



ARTEC

Damsgårdsveien 135
5160 Laksevåg
post@artec.no
55207850
www.artec.no

Tiltakshaver
BOB BBL
Prosjekt
Alumen, Damsgårdveien 97
Damsgårdveien 97
0000 Sted

Gnr./Bnr./Festenr.:
158/91, 158/92

Status:	Artec pro.nr:	Sign:	Kontroll:
Arbeidstegninger	16048	MJF	MT
Type: Rev:	Målestokk	Dato opr.:	Dato endret.:
	A3 1:250	23.08.21	

Tegningsnavn:
Situasjonsplan

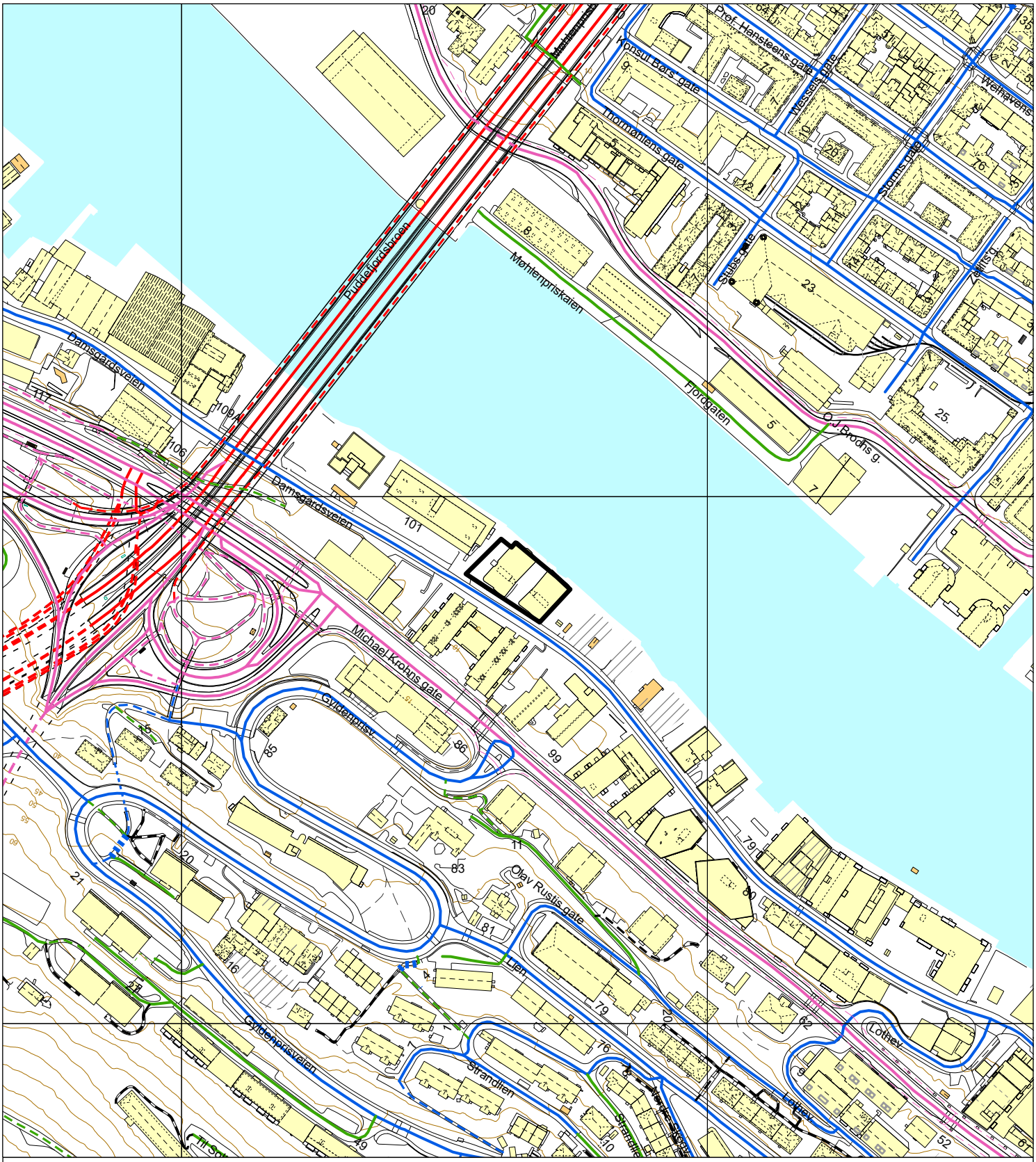
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 11.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/92/0/0
Adresse: Damsgårdsveien 97A m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Sweco Norge As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår referanse: BYGG-2022/15599-16
Saksbehandler: Suzana Soto
Dato: 17.02.2025

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 158 Bnr 92
Adresse	:	Damsgårdsveien 97B
Tiltakshaver	:	Bob Eiendomsutvikling AS
Tiltaket	:	nybygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket i form av 2 stk. nybygg bolig/næring på 6 (bygg B) og 7 (bygg A) etasjer med totalt 48 stk. boenheter, mottatt 06.02.2025, tillatelse datert 17.12.2019, og tillatelser til endring datert 19.11.2021, 10.12.2021 og 03.04.2023.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:
03.04.2023 – hele tiltaket

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for 2 stk. nybygg bolig/næring på 6 (bygg B) og 7 (bygg A) etasjer med totalt 48 stk. boenheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 01.12.2026, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Vilkår for midlertidig brukstillatelse i rammetillatelsen er oppfylt. Det er ikke mottatt noen endringer i forhold til tidligere utstedt midlertidig brukstillatelse.

Følgende vilkår gjenstår fortsatt å dokumentere og må dokumenteres sammen med søknad om ferdigattest:

- Det er ikke mottatt kopi av overtakelsesprotokoll fra Bymiljøetaten for opparbeidet offentlig veiareal i Damsgårdsveien langs felt F1-1 og felles grøntområde Fe1, jf. pbl. § 18-1 første ledd bokstav a) og femte ledd.
- Det må fremlegges dokumentasjon i form av ferdigattest på stasjonært bossug som skal opparbeides på eiendommen 158/92, jf, reg. plan 1715 0000 pkt. 1.14.2 og gitt midlertidig dispensasjon i tillatelse til endring datert 03.04.2023.

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, har søker identifisert følgende gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning:

- Etablering av bossug for hele Damsgårdssundet nord.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Suzana Soto
Saksbehandler

Ingrid Helene Toft Sundt
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Bob Eiendomsutvikling AS	Postboks 7280	5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

V E D T E K T E R

for

Alumen Sameie,
org. nr. 930 621 633

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Alumen Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.11.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 48 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 158, bnr. 92 i Bergen kommune.

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.

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

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

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene 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 en boligseksjon skifter eier har andelseierne i boligbyggelaget BOB BBL forkjøpsrett. (2)

Det er bare sameiet som 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) Styret i sameiet skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 2-5.

(6) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB BBL, og utløper 25 år etter ferdigstillelse, dato 17.04.2048, jf løysl § 6 første ledd.

2-3 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende og hvem kravet skal fremsettes mot (1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra sameiet mottok melding om at seksjonen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

(2) Fristen er fem hverdager dersom sameiet 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.

(3) 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) Næringsseksjonen har ikke rett til bruk av takterrassene.

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

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har ikke parkering på egen eiendom. Det er avsatt 18 parkeringsplasser i prosjektet 1912 Sameie, herunder to til næringsseksjonen og 16 til boligseksjonene. Plassene kan leies til de enhver tid gjeldende vilkår. I tillegg er det avsatt 2 HC-plasser i prosjektet Portalen Sameie. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra BOB BBL.

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, badekar og vasker

c) ventilasjonsanlegg i boligen

d) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

e) skap, benker, innvendige dører med karmer

f) listverk, skillevegger, tapet

g) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

h) vegg-, gulv- og himlingsplater

i) 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. 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. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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) Næringsseksjonen skal kun dekke følgende felleskostnader til eierseksjonssameiet Alumen Sameie:

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

(4) Bossuganlegget har egen strømmåler som er lokalisert i teknisk rom i sameiet. Strømkostnader knyttet til bossuganlegget faktureres Alumen men deles med sameiene; Portalen, Campbells, Kuben, Kranen og Delegården.

Styret i sameiet besørger fakturering en gang i året.

6-2 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.

6-3 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 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.

7-2 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 til 5 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem 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.

8-2 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.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 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.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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).

9-4 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 styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 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

g) endring av vedtektene.

9-9 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.

9-10 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.

9-11 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. 6.

9-12 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

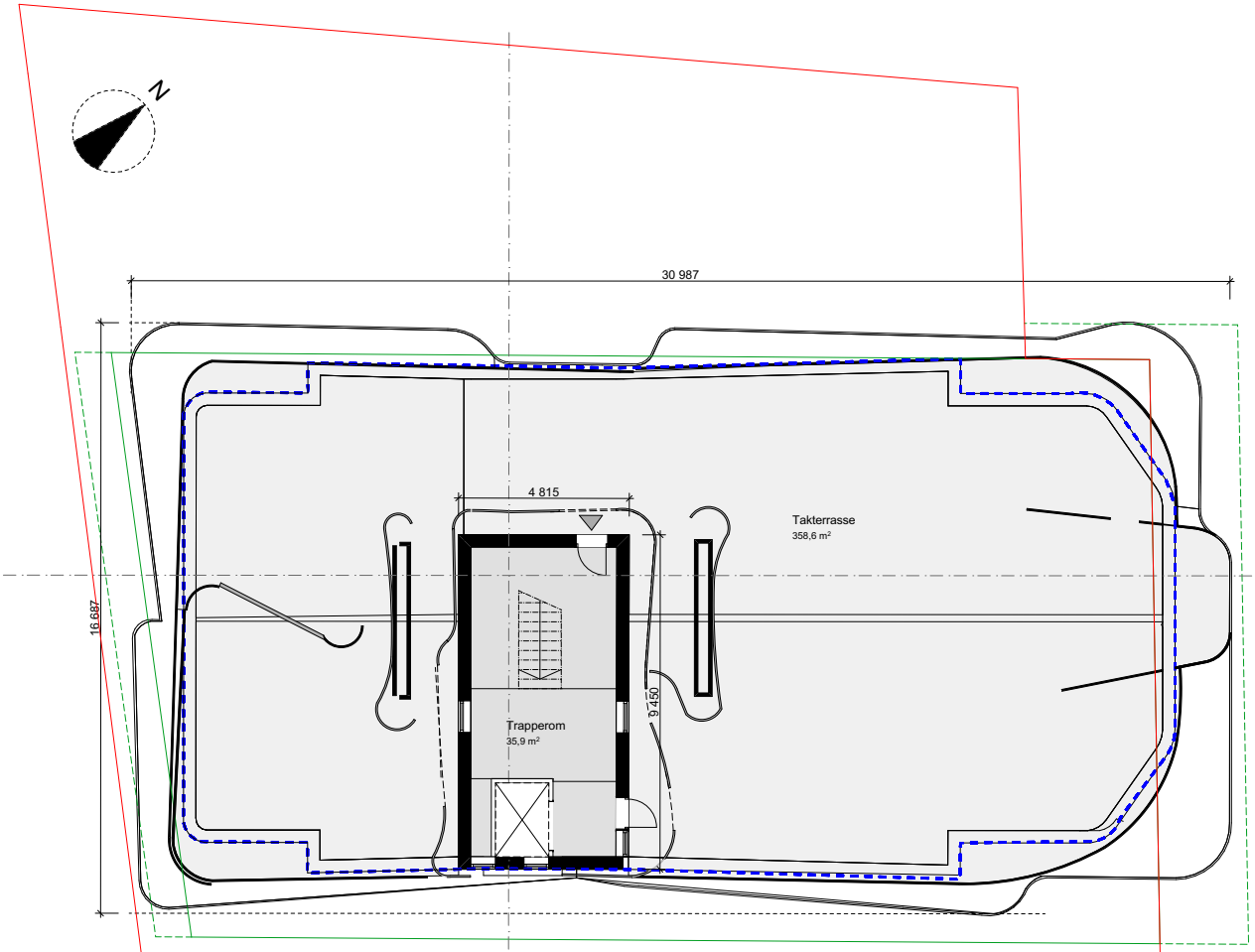
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

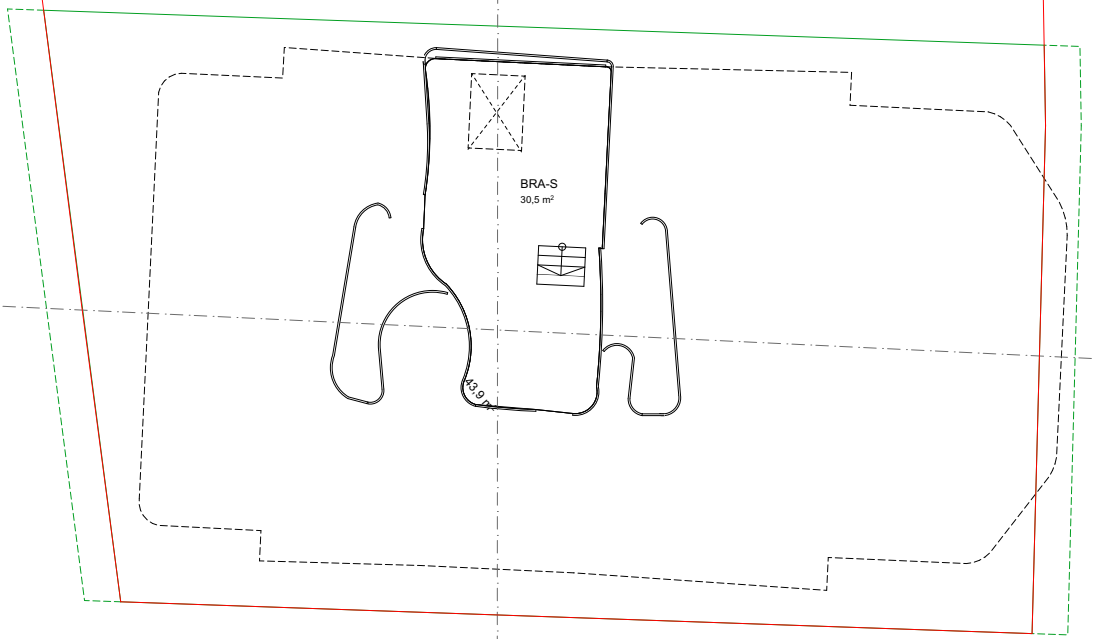
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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





ARTEC
Damsgårdsveien 135
5160 Laksevåg
tlf. +47 55 20 78 50
e-mail: post@artec.no
www.artec.no

Tiltakshaver:
BOB

Vedlegg E-8

Prosjekt:
Bolig Damsgårdveien 97

Gnr./Bnr./Festenr.:	Dato tegnet:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Rev.:	Rev. dato:	Målestokk
158/91 og 92	13.04.18	**16048**	**A2-518**			**A3 1:150**

Sign.	Kontroll	Godkjent	Tegningsnavn:	
MT	SD		**Takplan**	Vedlegg E-8

Filplassering: BIM Server: ARTX - BIM Server 21/16048_Damsgårdsveien 97_SK\BSEPROSJEKT

Husordensregler for Sameiet Alumen

Damsgårdsveien 97 A og 95

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i “god naboskikk”
1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden, leietakere og besøkende.
1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene skal i første omgang ordnes direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videre formidles til sameiets styre.
1.5 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall blant de fremmøtte.
1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instrukser som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.
1.7 Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2. Ro og orden

2.1 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre:

- I tidsrommet kl 22.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- I tidsrommet kl 23.00 - 09.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse.
- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal
- naboene varsles om dette.

2.2 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. Boring skal ikke forekomme mellom kl. 2000 og 0800. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd. Se også «Lov om helligdager og helligdagsfred».
2.3 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises for øvrig til punkt 1.4

3. Leiligheter

3.1 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
3.2 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/ dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Huseier har ansvar for eget ventilasjonsanlegg. Det anbefales å bruke originale Flexit filter for å opprettholde reklamasjonsretten og disse må byttes 1-2 ganger i året avhengig av bruk.
3.3 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
3.4 Røyk/branndetektor i egen leilighet skal ikke demonteres / skrus ned uten etter konsultasjon med styret. Forsøk på å demontere røyk/branndetektor vil forårsake brannalarm i hele bygget med potensiell utrykning av sikkerhetsselskap. Skade på detektor må betales av eier av leilighet.
3.5 Den enkelte sameier har ansvar for at avtrekk og evt utlufting benyttes ved matlaging slik at unødvendige brannalarmer unngås. Dersom det oppstår felles alarm med påfølgende utrykning fra sikkerhetsselskapet som følge av mangelfull bruk av avtrekk og mangelfull avstilling av lokal brannalarm, vil sameier bli fakturert for uttrykningskostnadene. telefonnummer til alarmsentralen Securitas er 22 57 78 00. epost : alarmsentralen@securitas.no

4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
4.2 Tørking av tøy på balkonger/ terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over glassrekkverket.
4.3 Det er kun tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill på egen veranda eller på felles takterrasse i 7.
0g 8.etasje. Det forutsettes at den som griller viser særlig hensyn.
Det er ikke lov å bruke grillkull. Gassbeholder oppbevares på lovlig måte.
4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng/badestamp eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind

4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.
4.7 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter godkjenning av styret.
4.8 Blomsterkasser på balkonger - se punkt 9.2.

5. Ganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Armene til dørpumpene må ikke frakobles. Dørene må ikke kiles fast for å holde den åpen. Dersom det oppdages feil bruk vil kostnaden for service belastes av eier av leiligheten.
5.2 Av hensyn til uhindret adkomst til rømningsveier ved brann, renhold og generelt hensyn til godt naboskap, er det ikke tillatt å ha noen private gjenstander på fellesområdene. Dette innbefatter f.eks. søppel, pappkartonger, materiell, møbler, barnevogner, store dørmatter, sko, paraplyer, o.l.
Dette må bringes inn på egen eiendom i leilighetene eller i bodene. Styret forbeholder seg retten til å fjerne alle private gjenstander på fellesområder.
5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret.
5.4 Sportsutstyr skal plasseres i bodene. Det er satt av arealer til sykkelparkering i sykkelboden. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og sparkesykler/private el-sparkesykler tillates ikke. Moped/motorsykkel skal ikke oppbevares i sykkelbod.
Det er plassert ut noen koster og slanger for vanning av planter i sykkelboden.
5.5 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkassen er forsynt med navneskilt.
Postkasseskilt
På postkassene er det kun postkasseskilt som skal benyttes, og det skal ikke settes opp lapper eller lignende.
Postkassen kan merkes med godkjente "nei til reklame"-skilt, som posten leverer.
Annen merking på postkassene
Beboere som fester lapper på postkassene vil bli bedt om å fjerne disse. Om de ikke fjernes umiddelbart vil styret få det gjort, og de det gjelder vil bli fakturert for arbeidet. Blir det skader på postkassene som følge av merkelapper som ikke enkelt løsner vil beboere / sameiere vil bli fakturert for reparasjoner.
Dørskilt: Dører til alle leiligheter skal merkes med navn til alle beboere. Beboere står selv fritt til å finne et skilt man liker. Skilt kan for eksempel kjøpes på Jernia, eller via Posten sin skiltbutikk.
5.6 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
5.7 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snusposer fra terrassene eller på fellesområdene. Den henstilles til at røyking på private balkonger med innglassing som er delt med naboleiligheter gjøres med varsomhet da røyk vil sive inn til tilhørende nabobalkonger.

5.8 Beplantning på fellesarealer må tas opp med styret i sameiet for godkjennelse eller man snakker med hagegruppen. 5.9 El-sparkesykler fra voi/ryde o.l skal parkeres i kommunens avsatte parkeringssoner.

6. Heis

6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges: Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner. Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7.Søppelanlegg

7.1 Søppelnedkast til avsug skal kun brukes til restavfall. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjakten. Følgende må ikke kastes i restavfallet: Alt av metall, glass, keramikk, papp/papir, treverk, store gjenstander, farlig avfall (maling, løsningsmidler, fyrverkeri o.l), paraplyer osv. Det må ikke kastes restavfall med større volum enn åpningen på nedkastet, dvs maks størrelse er typisk en vanlig plastpose fra matbutikken. Minner om BIR sitt mobile returpunkt i Damsgårdsveien. (se BIR.no for mer info)
7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjakten/nedkast.
7.3 Glass- og metallemballasje skal legges i nedkast ved 97. Farlig avfall leveres til miljøstasjonen eller mobilt returpunkt.
7.4 Papp/papir og plastemballasje skal legges i nedkast ved 97

8. Parkering

8.1 Alumen er et sentrumsprosjekt som selges uten parkeringsplass og heller ikke gjesteparkering. Det tillates ikke parkering på området til Alumen. Av og påstigning er tillatt.
8.2 Eiere av leiligheter i Alumen Sameie vil kunne leie parkeringsplass i parkeringsanlegget i 1912/ eiendommen 158/850 på de til enhver tid gjeldende vilkår . Begrenset til 18 plasser. Dette er et anlegg åpent for offentligheten. I sameiet Portalen parkering / eiendommen 158/842 eier vi 2 stk HC plasser som kan leies. Søknad til dette på BOB.no sine sider. Send melding til styret. Det er også mulig å kjøpe parkeringsplass i Krohnviken Parkeringsanlegg (Damsgårdsveien 42). Parkeringsanlegget i Krohnviken er et halvautomatisk parkeringsanlegg av typen MULTIPARK TRENDVARIO 4300. Anlegget har 165 biloppstillingsplasser, og er et felles parkeringsanlegg for flere boligprosjekter i Damsgårdssundet. Parkeringsanlegget er en egen seksjon i Krohnviken sameie, og er organisert som et eget tingrettslig sameie.
8.3 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kano oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander. • Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod • Møbler, madrasser, pappesker og unødig ”skrot” skal ikke oppbevares i garasjeplass i Portalen,da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret

forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkortning i forsikringsdekningen. • På grunn av bl.a. renhold i garasjen oppfordres det til å holde garasjeplassen fri for gjenstander.

9. Fasader

9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
9.2 Evt blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.
9.3 Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkverk. Det skal være klart, gjennomsiktig glass. Vindusfilm for skjerming av innsyn skal være nøytral og uten mønster.

10. Dyrehold

10.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Sameier som leier ut sin leilighet har mulighet til å begrense dyrehold på egen eiendom.
10.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/kultur-idrett-og-fritid/fritid/dyrehold/hundeluftegarder-og-bandtvang-i-bergen
10.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.
10.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

11. Forsikringer og skader

11.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne Forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som er anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
11.2 Skade som antas å kunne dekkes av felles bygningsforsikring, må uten ugrunnet opphold, meldes forretningsfører i BOB, som gir nærmere veiledning og hjelp.
11.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.
11.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart.

12. Sikkerhet

12.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter. Dørene kan og åpnes av Unloc ved hjelp av en smart telefon.

12.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slipper inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i I tillegg utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjen.
12.3 Nye nøkler bestilles via sameiets styreleder og dekker kostnaden selv. Bortkomne nøkler eller nøkkelbrikker må meldes til styret umiddelbart.
12.4 Inngangsdører skal være låst til enhver tid.

13. Eierskifte og utleie

13.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører og styret i henhold til vedtektene.

14. Evaluering

14.1 Husordensreglene evalueres hvert år etter eventuelle innspill fra sameierne

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/92/0/0
Utlistet 11. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260717262	Grunneiendom	0	Ja	1 384,9 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
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.10.2007	200212136	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17150000	110 - Boliger	99,9 %
17150000	322 - Gangvei	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17150000	640 - Frisiktsone	0,2 %

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	68,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	4,7 %

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	97,9 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	2,1 %

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
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3	200816601
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
410200	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET	3	200303614
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	4	-
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	2	202229074
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	4	-
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	4	-
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	202220471
410201	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 OG 842, DAMSGÅRDSVEIEN 99	3	201210250
4040000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3	3	-
4040100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99	3	200016309
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 11. mai 2026

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Alumen Sameie

Sted: Damsgårdsstuene, Bergen

Dato: 17.03.2026

Møtet ble åpnet av: Katrine Sandvik

Til stede fra styret: Kåre Norheim

Anita Fedøy

Johnny Osberg

Sidsel Sundvor

Til stede fra BOB: Katrine Sandvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: _____16_____

+ Antall fullmakter: _____5_____

= Antall stemmeberettigede: _____21_____

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Katrine Sandvik

Vedtak: ____Godkjent_____

Dokumentet er elektronisk signert

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: Sidsel Sundvor

Vedtak: Godkjent

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

Forslag til protokollunderskriver(e): Robert Henricks, Arild Falch

Vedtak: Godkjent

f) **Valg av tellekorps**
(Velges gjerne bare om det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Robert Henricks og Hanne Thorsen

Vedtak: Godkjent

g) **Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Til etterretning

Dokumentet er elektronisk signert

3.**Behandling og godkjenning av årsregnskap**

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Godkjent

4.**Vederlag til styremedlemmer generelt**

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

Forslag: Kr 103000

Vedtak: Kr 103000 Godkjent

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:

Heidi Denstad Olsen, Eirik Johannessen,

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Kåre Norheim	25-27
Styremedlem	Johnny Osberg	25-27
Styremedlem	Heidi Denstad Olsen	2026-2028
Styremedlem	Anita Fedøy	2026-2028
Styremedlem	Eirik Johannessen	2026-2028

6. Andre saker

Dokumentet er elektronisk signert

(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)

Sak 6.1: Endring av styrets størrelse

Vedtak: Endrer styrets sammensetning til 5 faste medlemmer.

Sak 6.2: Forslag om innføring av rutine for periodisk evaluering av forretningsførers avtale

Ingen vedtak, styret valgte å trekke forslaget basert på tilbakemelding fra sameierne under årsmøtet.

Sak. 6.3.1 Redegjørelse for vurdering av forretningsfører.

Til etterretning, redegjørelse ble gitt under møtet.

Sak. 6.3.2 Gjennomføring av felles vindusvask.

Til etterretning, tilbud er innhentet og vil bli utført til våren.

Sak. 6.4 Fastsettelse av leiepris for sameiets HC parkeringsplasser

1. Forslag om utsettelse

Forslag under årsmøtet om å utsette dette vedtaket til neste år.

Vedtak: Det ble vedtatt 15 mot 6 stemmer, at vi ikke skulle utsette beslutningen.

6.4.2: Lik eller ulik pris for HC parkering

Forslag under årsmøtet om å først stemme om prisen på HC parkering skal være lik eller ulik.

Dokumentet er elektronisk signert

Vedtak: Det ble vedtatt 16 mot 5 stemmer at prisen skal være lik.

6.4.3 Fastsetting av leiepris:

Forslag under årsmøtet om å stemme over 3 ulike leiepriser, lik for begge HC-parkeringene.

A, Kostpris månedsleie
B, 1200 kr i månedsleie
C, 2000 kr i månedsleie.

Vedtak. Det ble endelig vedtatt at leieprisen skal være 1200 kr pr mnd (12 stemmer for 1200kr mot 9 stemmer for 2000kr).

Sak 6.5: Opprettelse og avsetning til vedlikeholdsfond (konto)

Vedtak. Det ble enstemmig vedtatt at Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette en høyrentekonto/plasseringskonto for å opparbeide disponible midler over tid, for å ha midler til fremtidig vedlikehold. Styret får fullmakt til å vurdere hvor mye midler som skal overføres til sameiets høyrentekonto/plasseringskonto for fremtidig vedlikehold.

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er elektronisk signert

Alumen Sameie -...

Name	Date	Name	Date
Sandvik, Katrine	**2026-03-24**	**Falch, Arild**	**2026-03-24**
Identification		Identification	
Sandvik, Katrine		Falch, Arild	
Name	Date	Name	Date
Sundvor, Sidsel Margrethe	**2026-03-24**	**Henricks, Robert**	**2026-03-24**
Identification		Identification	
Sundvor, Sidsel Margrethe		Henricks, Robert	

Signicat

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

ALUMEN SAMEIE

Sted: Damsgaardstuene, Bergen

Dato: 24/4

Møtet ble åpnet av: Kåre Olav Nordheim

Til stede fra styret: Kåre Nordheim
Johnny Oseberg
Sidsel Sundve (vara)

Til stede fra BOB: ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 10

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 11

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Kåre Olav Nordheim

Vedtak: Vedtatt

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: Sidsel Sundve

Vedtak: Vedtatt

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 <u>to</u> stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver(e): Jørn Terje Gildenes
Peter Kubon

Vedtak:

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Robert Henriks

Vedtak:

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tas til orientering, ingen kommentar

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24

Vedtak: Godkjent.

4. Styrehonorar

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

Forslag: Kr 100 000,-

Vedtak: Kr 100 000, Godkjent.

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

Vedtak særskilt honorar: _____

5. Valg av styre

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

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

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Kåre Olav Norheim	23-25
Styremedlem	Johnny Osberg	23-25
Styremedlem	Asbjørn Lothe	23-25
Varamedlem	Sidsel Sundvor	24-25

Forslag til kandidater: Kåre Olav Norheim Stiller som styreleder. Johnny Osberg stiller som styremedlem, Sidsel Sundvor stiller som varamedlem
Anita Fedøy Stiller som Styremedlem

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

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Kåre Olav Norheim	25-27
Styremedlem	Johnny Osberg	25-27
Styremedlem	Anita Fevik	25-26
varamedlem	Sidsel Sundvor	25-26

6. 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)

Sak 6.1 Filteravtale

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå og administrere en årlig avtale om felles leveranse av filter til ventilasjonsanlegg. Filter montert av beboere selv og kostnaden fordeles fellesutgift.

Vedtak: Forslag vedtatt, enstemmig
styret får fullmakt til å gjøre fremtidige endringer eller avslutte avtalen uten ny behandling i årsmøtet.

Krever enkelt flertall. Antall for og imot forslaget

Sak 6.2 Sak om justering av husordensregler.

Vedtak: Husordensregler med endringen er godkjent. enstemmig

Krever enkelt flertall. Antall for og imot forslaget

sak 6.3 Prising av HC-parkering

Beslutning 1: 7 for og 7 mot, ikke besluttet
Beslutning 2: 5 for og 3 mot, besluttet
Vedtak: Beslutning 3: 2 for og 6 mot, ikke besluttet

Beslutning nr 2 vedtatt: Årsmøtet vedtar

at styret skal sette prisen på HC-parkering lik prisen på fellesskostnader på plassen med HC-bod. Markedspris på øvrige beboere

Krever enkelt flertall. Antall for og imot forslaget

Tillegg: Ønske om å pynte i fellesarcal.

Underskrifter:

Møteleder

Kari Olav Nordhus

Referent

Sidsel Sundvor

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Alumen Sameie

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Alumen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 514 356	1 473 792	1 494 000	1 615 000
Sum inntekter		**1 514 356**	**1 473 792**	**1 494 000**	**1 615 000**
Driftskostnader					
Dugnad	3	100	10 150	9 000	9 000
Styrehonorar	3, 4	120 000	80 000	80 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	3	16 934	12 711	12 000	15 000
Felles strøm og varme		66 863	64 227	66 000	61 000
Andre driftskostnader	5	739 250	721 222	727 000	918 999
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	36 063	33 505	47 000	50 000
Vedlikehold	7	127 675	107 066	89 000	92 000
Forretningsførsel		101 146	100 920	102 000	107 000
Revisjonshonorar		12 750	12 250	13 000	14 000
Andre konsulenthonorarer		656	16 732	7 000	7 000
Kontingent		7 200	0	0	7 000
Forsikring		142 535	130 881	143 000	149 000
Sikringsfond		1 495	1 480	2 000	2 000
Sum driftskostnader		**1 372 667**	**1 291 144**	**1 297 000**	**1 531 999**
Driftsresultat		**141 689**	**182 648**	**197 000**	**83 001**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		29 587	26 606	0	0
Sum finansinntekter		**29 587**	**26 606**	**0**	**0**
Andre rentekostnader		0	30	0	0
Sum finanskostnader		**0**	**30**	**0**	**0**
Resultat av finansposter		**29 587**	**26 576**	**0**	**0**
Resultat		**171 276**	**209 225**	**197 000**	**83 001**
Til/fra annen EK		171 276	209 225	0	0
Sum disponeringer		171 276	209 225	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Alumen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		207 657	229 459
Andre fordringer		34 423	19 844
Sum fordringer		**242 080**	**249 303**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		926 694	781 666
Skattetrekk		0	577
Sum bankinnsk. og kontanter		**926 694**	**782 243**
Sum omløpsmidler		**1 168 773**	**1 031 546**
SUM EIENDELER		**1 168 773**	**1 031 546**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Alumen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		808 428	637 152
Sum opptjent egenkapital		**808 428**	**637 152**
SUM EGENKAPITAL		**808 428**	**637 152**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		34 423	19 776
Leverandørgjeld		203 780	277 517
Skyldige off. myndigheter		14 100	12 104
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		100 000	80 000
Annen kortsiktig gjeld		8 042	4 997
Sum kortsiktig gjeld		**360 345**	**394 394**
SUM GJELD		**360 345**	**394 394**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 168 773**	**1 031 546**

Bergen,
Styret for Alumen Sameie

Kåre Olav Seglem Norheim	Johnny Osberg	Anita-Elin Fedøy
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	1 264 740	1 180 608	1 264 000	1 327 000
3804	Utleie garasjeplasser	6 832	0	0	11 000
3816	TV/Internett	242 784	293 184	230 000	277 000
Sum felleskostnader		**1 514 356**	**1 473 792**	**1 494 000**	**1 615 000**

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	100 000	80 000	80 000	100 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**120 000**	**80 000**	**80 000**	**100 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	0	4 535	5 000	5 000
6300	Møtekostnader	4 400	9 375	10 000	5 000
6325	Renovasjon Boligselskap	606	33	0	1 000
6326	Snømåking og salting	73 292	24 308	10 000	106 000
6336	HMS	10 001	3 333	10 000	10 000
6360	Renhold og matteleie	82 497	129 055	158 000	154 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	6 832	0	0	11 000
6372	Heis	53 725	36 105	40 000	56 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	64 458	0	0	41 000
6374	Ventilasjon	20 700	96 697	30 000	22 000
6375	TV/Internett	242 784	229 822	230 000	277 000
6376	Vaktmestertjenester	96 274	90 263	95 000	99 000
6377	Vakthold	68 711	70 590	81 000	72 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	20 017	40 000	41 000
6400	Leie maskiner og utstyr	1 051	0	0	1 000
6800	Kontorkostnader	69	590	1 000	1 000
6860	Kursutgifter	1 000	3 000	10 000	10 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	86	24	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 910	0	0
7782	Kostnader bomiljø	10 891	1 567	2 000	2 000
Sum driftskostnader		**739 250**	**721 222**	**727 000**	**918 999**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	0	2 215	2 000	2 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 345	2 703	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	7 559	1 504	2 000	5 000
6540	Inventar	897	2 517	3 000	3 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	2 296	5 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	22 262	22 269	25 000	25 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**36 063**	**33 505**	**47 000**	**50 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	81 250	0	0	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	11 122	5 000	5 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	9 969	2 712	3 000	3 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	19 832	11 003	11 000	11 000
6615	Vedlikehold låssystemer	3 003	16 861	10 000	10 000
6616	Vedlikehold tak	9 809	6 213	0	0
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	3 813	0	0	3 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	59 156	60 000	60 000
Sum vedlikehold		**127 675**	**107 066**	**89 000**	**92 000**

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

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**637 152**	**427 927**
Periodens resultat	171 276	209 225
Endring i disponible midler	**171 276**	**209 225**
Disponible midler 31.12.	**808 428**	**637 152**

Dokumentet er elektronisk signert

818 - Årsregnsk...

Name	Date
Norheim, Kåre Olav Seglem	2026-02-12

Identification

bankID Norheim, Kåre Olav Seglem

Name	Date
Osberg, Johnny	2026-02-12

Identification

bankID Osberg, Johnny

Name	Date
Fedøy, Anita-Elin	2026-02-11

Identification

bankID Fedøy, Anita-Elin

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Damsgårdsveien 97A, 5058 BERGEN**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303753**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300784742**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0703**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **5,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **157,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **152,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **761 kWh**



Damsgårdsveien 97A, 5058 BERGEN

Detaljering

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

Damsgårdsveien 97A, 5058 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Damsgårdsveien 97A

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 119 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km	
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km	
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km	
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km	
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	6 min 2.6 km	
St. Paul gymnas 270 elever	16 min 1.4 km	
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	18 min 1.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gyldenprisveien Linje 10, 20, 85	3 min 0.2 km	
Florida Linje 1	16 min 1.3 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.7 km	
Bergen Flesland	18 min	

BARNEHAGER

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 96 barn	4 min 0.3 km	
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km	
Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Damsgård	3 min
Rema 1000 Gyldenpris	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sundt	22 min
Vitusapotek Bien Bergen	15 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	23 min

SPORT

Gyldenpris kunstgress	4 min
Munsterbekken ballplass	11 min
EVO Damsgårdssundet	3 min
Feel24 Lien	6 min

«Bra sted med mye potensial!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

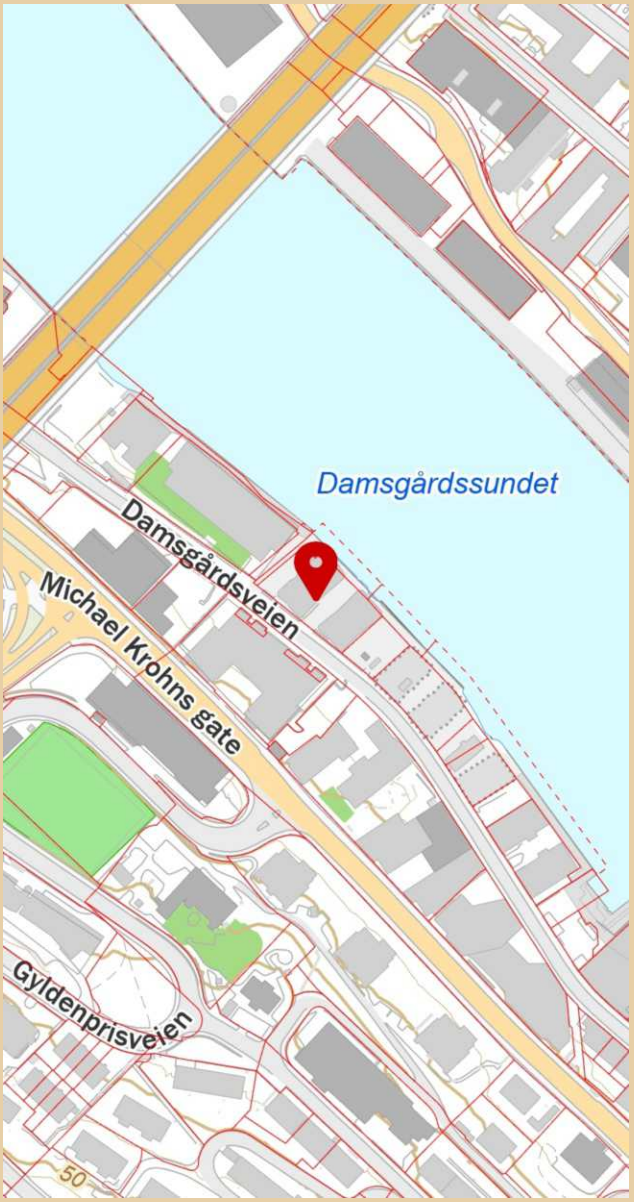
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

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

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 97 A, 5058 Bergen
Gnr. 158, Bnr. 92, Snr. 23, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260126

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Stian Grøtte

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 928 68 579

E-post: stian.grotte@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.
