

PROAKTIV

Attraktiv
toppleilighet
i sjøfront

Heis, veranda,
garasjeplass og båtplass.

DAMSGÅRDSVEIEN 41



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

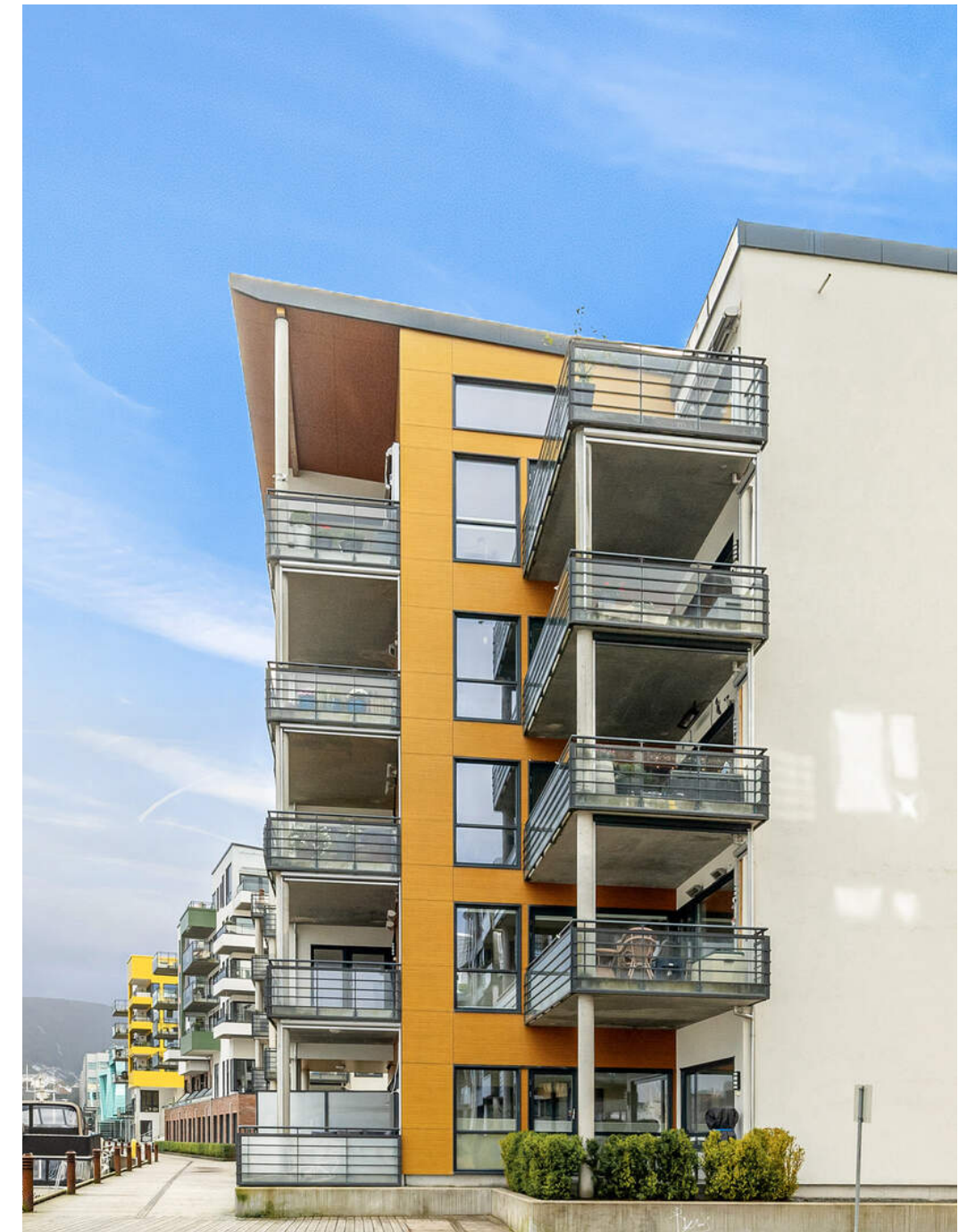
• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



DAMSGÅRDSSUNDET

Meget attraktiv 4-roms toppleilighet i sjøfront - med solrik veranda, garasjeplass og båt plass. Heis og to takterrasser.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 158, bnr. 64, snr. 22 i Piren 2 Sameie

Prisantydning: 9.500.000,-

Omkostninger: 251.900,-

Andel fellesgjeld: 6.284,-

Totalpris: 9.758.184,-

Kommunale avgifter: 12.316,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2011

Rom/soverom: 4/2

BRA: 92 m²

BRA-i: 87 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: I handelen medfølger det en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg i Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 (Måken) over gaten. Betalingsautomater og soneparkering i området.

Tomt: 1928.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.105,-

Felleskostnader inkl.:
Piren 2 Sameie på kr. 3.105,-.
Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1: kr 500, - pr. mnd. + tillegg for bruk EL-lader
Sameiet Damsgård Båthavn: kr 4.908, - i året.

Energimerke: Energiklasse: Grønn D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
16	32	66	68
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
76	77	81	102
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
108	140		
Vedtekter Piren 2	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Smertefritt og enkelt

«Proaktiv var svært hjelpelig, opplysende og positiv i kjøpsprosessen. Å ha en megler som hjelper både selger og kjøper er avgjørende for at handelen går smertefritt og enkelt. Det er også med på å berolige en spent kjøper. Proaktiv kan anbefales til alle som skal selge bolig, og for dem som kjøper er boliger til salgs via Proaktiv sikret meglere som hjelper også kjøper.»

Huskjøper: Helge Bjørke

Profesjonell og ryddig

«Fra første stund på visning, merket vi at dette var en megler som hadde satt seg inn i prospektet. Han kunne alt om huset og området, samtidig at han gidde oss tid til å utforske huset på visning. Videre på budrunde opplevde vi megler som svært profesjonell og ryddig. Videre på kontraktsmøtet gikk han gjennom alle punkt slik at alt var klart for oss som kjøpere. Videre var han med på overtakelse, noe vi syntest var veldig behagelig og trygt.»

Huskjøper: Rune Kristiansen

En god opplevelse

«I kjøpe bolig igjennom Proaktiv eiendom gjorde hele prosessen til en god opplevelse som førstegangskjøper. Å kjøpe bolig ved hjelp av seriøse og dyktige meglere er å anbefale.»

Huskjøper: Øystein Nilsen

«Profesjonell, ærlig, dyktig, fair, god service, trygghet, enkelt, god kvalitet. Vil anbefale Marius til alle som skal selge hus :-))»

Huseier: Jannicke Kristine Bruvoll

Ikke en eneste bekymring

«Vi har brukt Proaktiv 2 ganger tidligere, og var så fornøyd at da vi skulle selge hytten vår så var vi ikke i tvil om hvem som skulle få oppdraget. - Vi ble fortalt av andre at vi burde gå til flere meglere for å sammenligne, men det har man ikke behov for når man velger Proaktiv!! - Starten, oppfølgingen og sluttresultatet var meget bra. - Vi har ikke hatt et eneste bekymringsøyeblikk, spesielt siden Marius Giskeødegård har vært tilgjengelig i hele perioden. Tusen takk!!»

Hytteeier: Dag Adrian Bjaarstad

Full tillit til megler

«Opplevde hele prosessen som veldig ryddig og god. Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk, og dessuten god tid til meg dersom jeg hadde spørsmål.»

Huseier: Juni Karin Grieg

Trygg, kompetent og ekte

«Prospektet Marius lagde - Marius selv og ingen tekstforfatter - var helt ekstraordinært. Bilder og tekst var helt strålende satt sammen til en sammenhengende histore. I tillegg følte jeg meg trygg på at Marius kjente området, han fulgte opp interesserte og holdt meg oppdatert. Trygg, kompetent og ekte i møte med interesserte. Det gjorde susen!»

Huseier: Ina Rosenberg

Veldig fornøyd med Marius

«Vi er veldig fornøyd med Marius fra Proaktiv, og syntes han gjennomførte en profesjonell og målrettet jobb med salget av vår leilighet.»

Huseier: Alexander Stanley Thrane

Svært fornøyd begge gangene

«Marius har gjort en ryddig og god jobb ved salg av to leiligheter for meg og jeg har vært svært fornøyd begge gangene. Etter vurdering av flere meglere var det han som kom med den beste strategien for å nå det jeg hadde satt meg som mål. Salget ble gjort på en profesjonell måte med god oppfølging underveis. Jeg vil absolutt anbefale Marius til venner og bekjente som skal selge leilighet i fremtiden.»

Huseier: Camilla Slåtten

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner/Megler: **Marius Giskeødegård**



Marius Giskeødegård
Partner/Megler
Mobil: 95 11 03 40
E-post: mgi@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Tilgjengelighet vs beliggenhet. Hva er viktigst?

De fleste boligkjøpere tenker "beliggenhet" når de skal kjøpe seg bolig. Beliggenhet er viktig, og det er det eneste man ikke kan forandre på etter handelen er gjort. Boligens standard kan man alltså endre. Så hva ligger faktisk i ordet? Geografisk plassering i et område, solforhold og utsikt m.m. Tilgjengelighet er også et ord vi gjerne bruker når vi tenker på beliggenhet. God tilgjengelighet er ofte en del av god beliggenhet, og det handler om hvilket liv vi lever, hvor vi ferdes og hvor vi ønsker å oppholde oss.

Se det i forhold til arbeidsplass, skole, trening, hobby, studier, venner, familie, etc. Vil jeg bruke mye tid på å nå aktivitetene mine? Er det godt busstilbud eller offentlig kommunikasjon? Er det turterreng i nærheten? Adkomst må man også tenke over. Er det mange trapper

eller lett adkomst? Kommer jeg meg lett hjem, og kan jeg parkere like ved boligen? Er det heis? Behøver jeg bil, eller kan jeg klare meg uten? Er det et trygt område å ferdes i? Lite gjennomgangstrafikk? Støy? Hvor langt må jeg gå for å kjøpe dagligvarer?

Tenk igjennom disse ordene når du kjøper. For mange er tilgjengelighet ofte viktigere enn beliggenhet.

Partner/Megler **Marius Giskeødegård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



DAMSGÅRDSSUNDET

Kommune: Bergen / Område: DAMSGÅRDSSUNDET

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Sameiet Piren 2 ligger kun en kort spasertur unna sentrum - i skjæringspunktet mellom fjord og fjell. Her i Bergens "nye" bydel har du bølgeskulp og et maritimt miljø like utenfor, samtidig som det kun er en fin spasertur inn til sentrumskjernen og byens yrende folkeliv og tallrike servicetilbud. På toppen av det hele får du nærheten til det grønne element og de fine turstiene på byfjellene som omkranser Bergen.

Damsgårdssundet danner sammen med Solheimsviken og Marineholmen et helhetlig bolig- og næringsområde, og er innenfor kommunens satsingsprosjekt "ny energi" rundt Damsgårdssundet. Fokus på nærhet til sjøen, friområder og utendørs møteplasser, turmuligheter, god kollektiv kommunikasjon og reduksjon av bilbruk, samt økt bevissthet om energisparing, gjenvinning og ny energi.



OFFENTLIG TRANSPORT

Michael Krohns gate Linje 13, 20, 85	2 min 0.1 km
Florida Linje 1	12 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 1.9 km
Bergen Flesland	18 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Viken PostNord	3 min 0.2 km
Kiwi Damsgårdssundet	3 min

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	22 min
Vitusapotek Bien Bergen	7 min

SPORT

Møhlenpris idrettsplass Fotball, aktivitetshall	9 min 0.7 km
Vitalitetssenteret, idrettshall Aktivitetshall	9 min 0.7 km
EVO Damsgårdssundet	6 min
Feel24 Lien	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Solheimsgaten 5 - Eviny AS	7 min
Norwegian Hull Club avd. Bergen	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



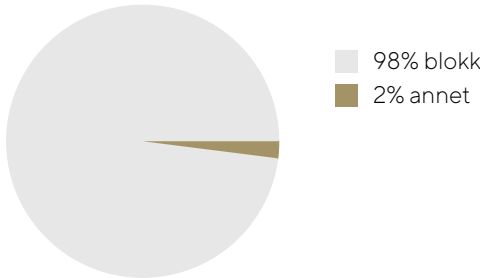
Området har de senere år vært gjennom en rivende utvikling og er nå et friskt pust til dagens sentrum. Et av byens mest moderne og gjennomtenkte boligområder. Her finner du særegen og innovativ arkitektur og moderne komfort om hverandre. Fysiske avtrykk fra eldre tider finner man fortsatt i form av arbeidshaller, lagerhus og andre driftsbygninger, men nå har mange nye, flotte bygg reist seg på stolt, gammel industrigrunn. Kaféer og spisesteder har nå blomstret opp i nærmiljøet. Sumo med sushi ligger 10 meter fra

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

inngangsdøren din, tallrike pizzavarianter fra Pizzabakeren har vært der en stund og Storstuen ved Fløtmannsplassen serverer fra det italienske kjøkken. Bare for å nevne noen. Flere trendy og populære barer og spisesteder finner du også på Danmarks plass. Her finner du blant annet Bien Snackbar, Jaja, Ellie Gastrobar, Bergtatt og Kranen (Colonialen) som alle bør besøkes. Like ved Småpudden, ligger Godt brød, med både inne- og uteservering, og rett over på Møhlenpris har du Nobel Bopel, Cornerteateret og Bergen Kaffebrønneri som er populære samlingssteder.

Det er kort vei til småbåthavnen for de som elsker det maritime liv. Nå kan du rusle rolig ned i badeskoene, sette deg i egen båt og nyte lyden av bølgeskvulp, lukten av saltvann og synet at båtliv som glir forbi. Perfekt om du vil ta båten til hytten i helgen, eller bare vil ut på "bøljan blå". En bred promenade er etablert langs sjøkanten i Damsgårdssundet helt frem til Danmarks plass. Gatetun, friområder og parkanlegg med benker er på plass. Gangbroen, "Småpudden" ved Fløtmannsplassen geleider deg over til Marineholmen. Her finner du en flott sandstrand og gode bademuligheter ved BI, samt rehabiliterte Nygårdsparkens vakre beplantning for pikniker og gress mellom tærne. De senere år har det dukket opp flere flytende Saunaer ved

BOLIGMASSE



Marineholmen og i Damsgårdssundet, som har blitt et populært tilskudd til badelivet.

Dagligvaretilbudet i området er meget godt. Ett minutt gange fra ytterdøren finner du Rema 1000, og videre bort i Damsgårdsveien finner du både Kiwi og Bunnpris. Dette gjør de daglige innkjøpene til en bekymringsløs affære. Over Småpudden finner du også den søndagsåpne lokalbutikken Spilde på hjørnet i Wolffs gate. De aktive har gode turmuligheter i et variert terreng på Løvstakken, og populære Løvstien er en sammenhengende turvei fra Kråkenes til Melkeplassen. I tillegg til Damsgårdsfjellet, er det kort vei til de andre byfjellene Fløyen, Ulriken og Lyderhorn for å nevne andre alternativ. Belønningen får du på toppen, i form av en fantastisk panoramautsikt over Bergen og Byfjorden. I tillegg til Løvstien, er den 3km lange runden rundt Store Lungegårdsvannet er perfekt rute for joggeturen. De som foretrekker innendørstrening finner Evo treningssenter rett bort i gaten. Stamina, SATS og Itrain ligger

SKOLER

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 73 elever, 6 klasser	14 min 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	23 min 2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	7 min 2.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	11 min 0.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	13 min 1.1 km

BARNEHAGER

Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	3 min 0.2 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.2 km
Solheimslien barnehage (1-5 år) 72 barn	10 min 0.7 km



på Danmarks plass, SATS i både Frydenbøbygget og i Lars Hillesgate, samt Trene Sammen i Bjørnsonsgate for å nevne noen av de andre mulighetene du kan velge mellom. Det er også muligheter for breddeidrett i området, og både Gyldenspris idrettsplass og kunstgressbanen på Møhlenpris lar deg løpe etter fotballen om du liker det best.

Beliggenheten er svært sentral og gjør det enkelt å komme seg inn og ut av byen med både bil, buss, bybane og tog. Bussholdeplassen i Michael Krohns gate ligger i nærheten, hvor bussen har hyppige avganger til Bergen sentrum, Nesttun og Laksevåg. Bybanestopp finner du på Danmarks plass, og den tar deg både til sentrum og sørover til arbeidsplassene på Sandsli og Kokstad, samt helt til Flesland om du skal ut på reise. Med linjeskift på Kronstad kan du også hoppe over linjen til Fyllingsdalen. Det er etablert nye næringsparker og kontorbygg i stor skala med tilhørende arbeidsplasser i nærområdet, og Småpudden gir kort vei til arbeidsplasser i sentrum. Selv byens største arbeidsplass, Haukeland Universitetssykehus, ligger i gang- og sykkelavstand fra leiligheten.

En sentrumsnær og sentral beliggenhet med kort avstand til alt du trenger. Dette legger til rette for enkle og effektive hverdager, samtidig som helgeaktivitetene står i kø. Her kommer du til å trives! Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



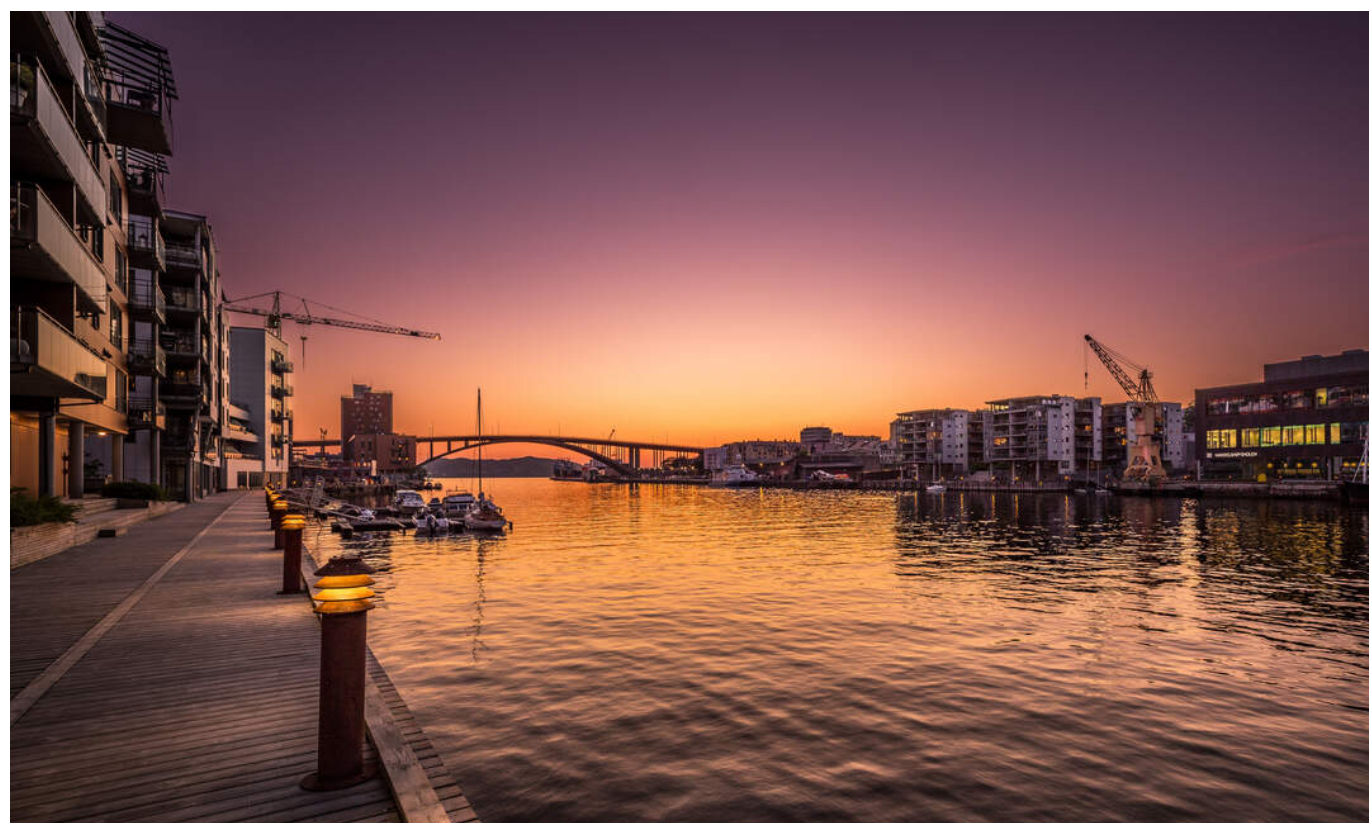
Bebyggelse

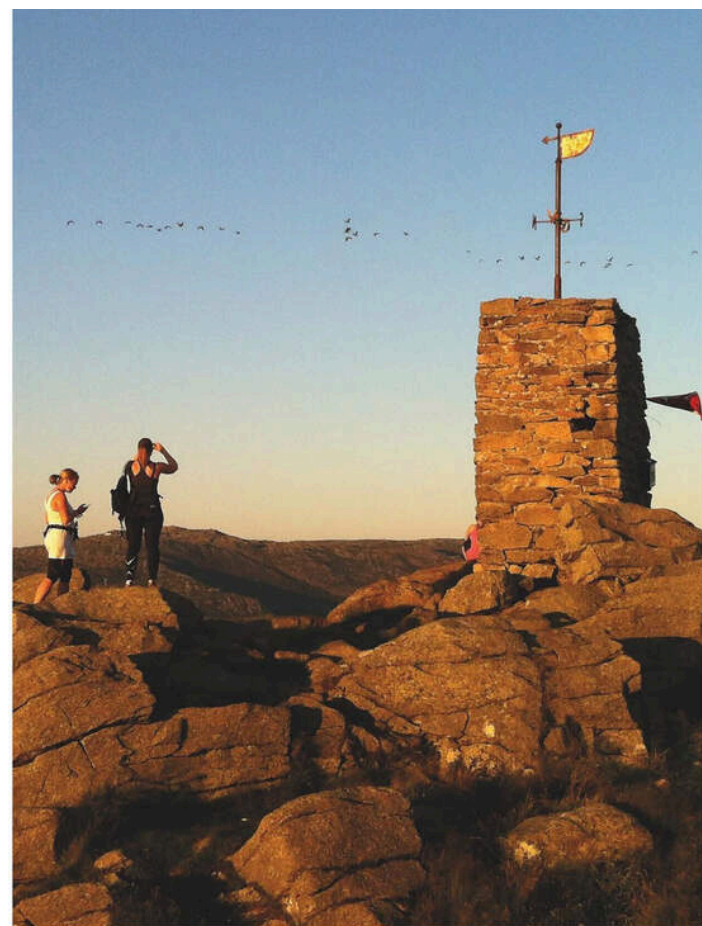
Her bor du i et trivelig nabolag omgitt av blandet bebyggelse. Du finner nybyggede boligblokker med pen og moderne arkitektur, i fint samspill med næringsbygg og eldre ærverdige industribygg. Gatebildet er oppgradert med både butikker, treningsstudio og diverse spisesteder.

Adkomst

Om du reiser med bil fra Danmarks plass kjører en ned Damsgårdsveien fra Michael Krohnsgate nærmest Danmarks plass. I gaten er det noe begrenset med parkeringsplasser, og det er derfor å anbefale å parkere i parkeringshuset ved Rema 1000. Dersom du ønsker å ta beina fatt rusler du over Småpudden og videre inn på Damsgårdsveien hvor boligen da etterhvert ligger på din venstre hånd. Alternativt kan en ta buss til bussholdeplassen i Michael Krohnsgate. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.





KORT VEI...

Enten du søker sentrums pulserende folkeliv, eller naturens fred og ro - så får du kort vei til begge deler.



VELKOMMEN TIL DAMSGÅRDSVEIEN 41

Vi starter med en teknisk gjennomgang av takstmann.
Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen -
en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

Parkering

I handelen medfølger det en fast parkeringsplass (en andel) i felles garasjeanlegg. Den er i Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 (Måken) over gaten.

Vi gjør oppmerksom på at det finnes flere parkeringsanlegg i Damsgårdssundet. Alle parkeringsanleggene er organisert som en egen næringsseksjon hvor én andel tilsvarer én parkeringsplass.

Kjøper av en andel tildeles i de aller fleste tilfellene samme parkeringsplass som selger. Styret har mulighet til å endre hvilken plass den enkelte disponerer, et eksempel kan være omfordeling i forbindelse med handicap-parkering. Se vedtektene for detaljer. Salg kan bare finne sted til andre eiere av boenhet innenfor Planområdet etter reglene i vedtektene punkt 4.

Utover det er det parkeringsmuligheter i garasjen ved Rema 1000 (betalingsautomat), samt soneparkering på oppsiden av Michael Krohns gate.

Tomtestørrelse

1928 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeide fellesareal og gatetun mellom byggene med frodig beplantning, sittebenker og noen mindre lekeapparater.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BYGGEMÅTE:

Grunn og fundamenter: Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i støpt betong på peler til fjell. Gulv er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre. Bygningen er tilfylt med drenerende masser.

Yttervegger: Bærekonstruksjon i stål og plasstøpt betong/betongelementer. Fasadevegger med isolerte trevegger og vindsperre. Utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskillere: Etasjeskillere av betong.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Dører: Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB. Kikkeshull og porttelefon. Sidehengslede balkongdører med 2-lags isolerglassfelt i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Takkonstruksjon: Pulttak tekket med sarnafil eller tilsvarende. Takrenner, nedløp og takhetter i metall.

Felles trapper: Felles trapperom med vegger av malt betong, systemhimling samt betongtrapper med fliser og rekkverk i malt stål.

Heis: Felles heis i bygget (13 pers / 1000 kg).

Balkong: Nordøstvendt balkong på 15,3 m² med utgang fra stue/kjøkken og TV-stue. Terrassedekke i betong med fliser og rekkverk med glass og metallprofiler. Utstyr: el. markise, levegg, to stk. varmelamper og utvendige stikkontakter. Felles takterrasse for beboerne i sameiet.



FLOTT PROMENADE
LANGS SJØKANTEN OG
KORT VEI TIL DET
MARITIME LIV.



TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannforsyningsrør av plast i rør-i-rør system.

Avløpsrør av plast og MA. Plasts luk.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Sikringsskap med automatsikringer (jordfeilautomater).

Leiligheten er sprinklet og tilkoblet felles brannsentral.

Porttelefon.

UTVENDIG:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: TG1

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler. Innvendige plissegardiner og lameller på vinduer mot nord.

Merk: Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer.

Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid: Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år.

Ytterdører: TG1

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB.

Kikkehull og porttelefon. Sidehengslede balkongdører med 2-lags isolerglassfelt i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Merk: Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid: Ytterdører i tre: ca. 20–40 år.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: TG1

Nordøstvendt balkong på 15,3 m² med utgang fra stue/kjøkken og TV-stue. Terrassedekke i betong med fliser og rekkverk med glass og metallprofiler.

Utstyr: El. markise, levegg, to stk. varmelamper og utvendige stikkontakter.

Det er også en felles takterrasse for beboerne i sameiet.

Til informasjon:

Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-15:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

INNSENDIG:
Innendige dører: TG1
Glatte, formpressede innerdører. To-fløyet dør til spisestue.
Glassfelt i dør til stue, samt i to-fløyet dør.
Merk: Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.
Forventet brukstid: Innerdører: ca. 20–30 år.

VÅTROM:
BAD (6,0 M²):
Generell: Keramiske fliser på gulv og vegger, slett malt himling og innfelte spotter.
Inneholder: Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med vegglampe, veggskap, vegghengt toalett og buet dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel bak skyvedører med speilfronter. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Overflater, vegger og himling: TG1
Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Overflater gulv: TG2
Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Svakt lokalt fall til sluk. Vannansamlinger ved enkel dusjtest.
Merk: Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Vanntett sjikt, membran og sluk: TG2
Plastsluk med klemring. Smøremembran. Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringsstidspunktet, og skjulte deler av tettesjikt kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Vurdering av avvik: Tettesjikt på gulv og vegger er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktblastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

Sanitærutstyr og innredning: TG2
Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.
Vurdering av avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygget sistene uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.
Konsekvens/tiltak: Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget sistene ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.

Ventilasjon: TG1
Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG1
Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone. Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen. Hullet ble plombert etter kontroll.
Merk: Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

STUE/KJØKKEN (35,8 M²):
Overflater og innredning: TG1
Kjøkkeninnredning fra Epoq med profilerte/slette fronter, benkeplate i laminat og planlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer: Stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer fra Siemens, foruten platetopp som er fra Electrolux og kjøleskap som er fra Bosch. Integrert ventilator fra Flexit. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor. Kjøkkeninnredning fra 2024.

Avtrekk: TG1
Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TOALETTROM/ WC (1,3 M²):
Overflater og konstruksjon: TG1
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Inneholder: Vegghengt servant, speil med vegglampe og vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling.

Sanitærutstyr: TG2
Vurdering av avvik: Det vegghengte toalettet har en innebygget sistene uten drengåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.
Konsekvens/tiltak: Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid. Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget sistene ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



DEN FREMSKUTTE
PLASSERINGEN MOT
SJØEN GIR LEILIGHETEN
FRIERE UTSYN OG
KVELDSSOL SOMMERSTID



TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger: TG1

Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør system).

Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten.

Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt.

åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er

synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke

kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Innvendige avløpsrør: TG1

Avløpsrør av plast og MA. Vurdering gjelder for avløp i den

aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på

bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres

dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør,

stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør

er skjult.

Ventilasjon: TG1

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Aggregat

er plassert i innvendig bod. Ventilasjonssystemet sørger for at

ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å

foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger..

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringskap er plassert i entré/gang. Automatsikringer

(jordfeilautomater). Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringskap inneholder lastbryter på 40A, to stk. jordfeilbryter

på 40A, 1 kurs på 25A, 6 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

Hovedsikring på 40A og måler er plassert i hovedtavlerom i 1.

etasje.

BELYSNING:

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Vurdering av avvik: Det anbefales at det elektriske anlegget

gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det

elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er

foretatt tilsyn i de senere år. Ved arbeid utført på elektrisk

anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal

samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske

lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer

for hele anlegget. .

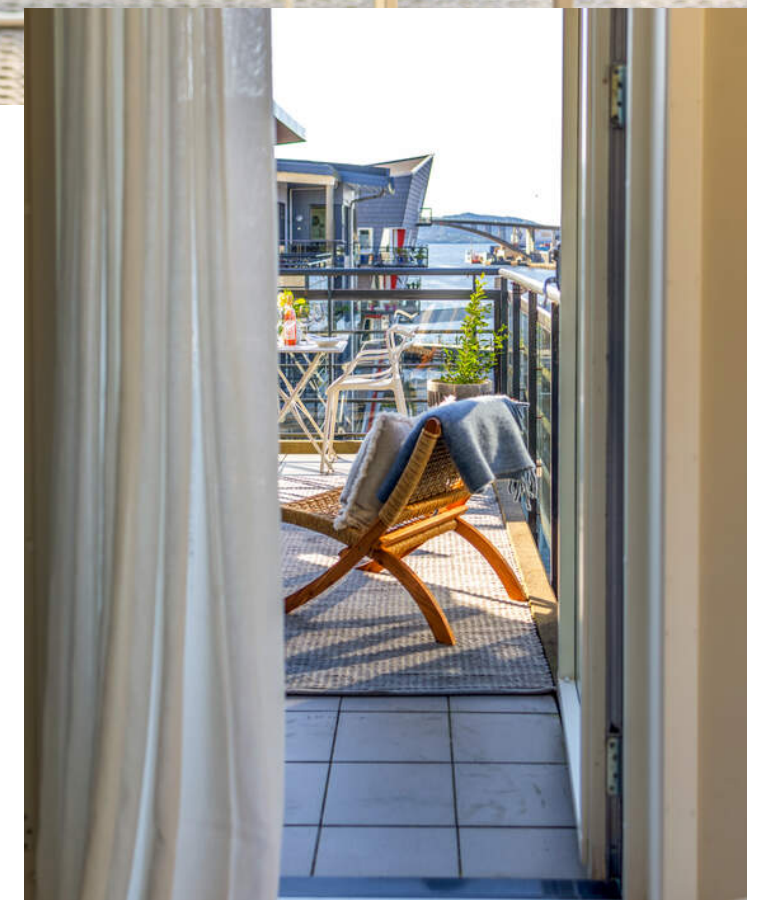
Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Fredag, 7. august 2026).

UNDER ÅPEN HIMMEL



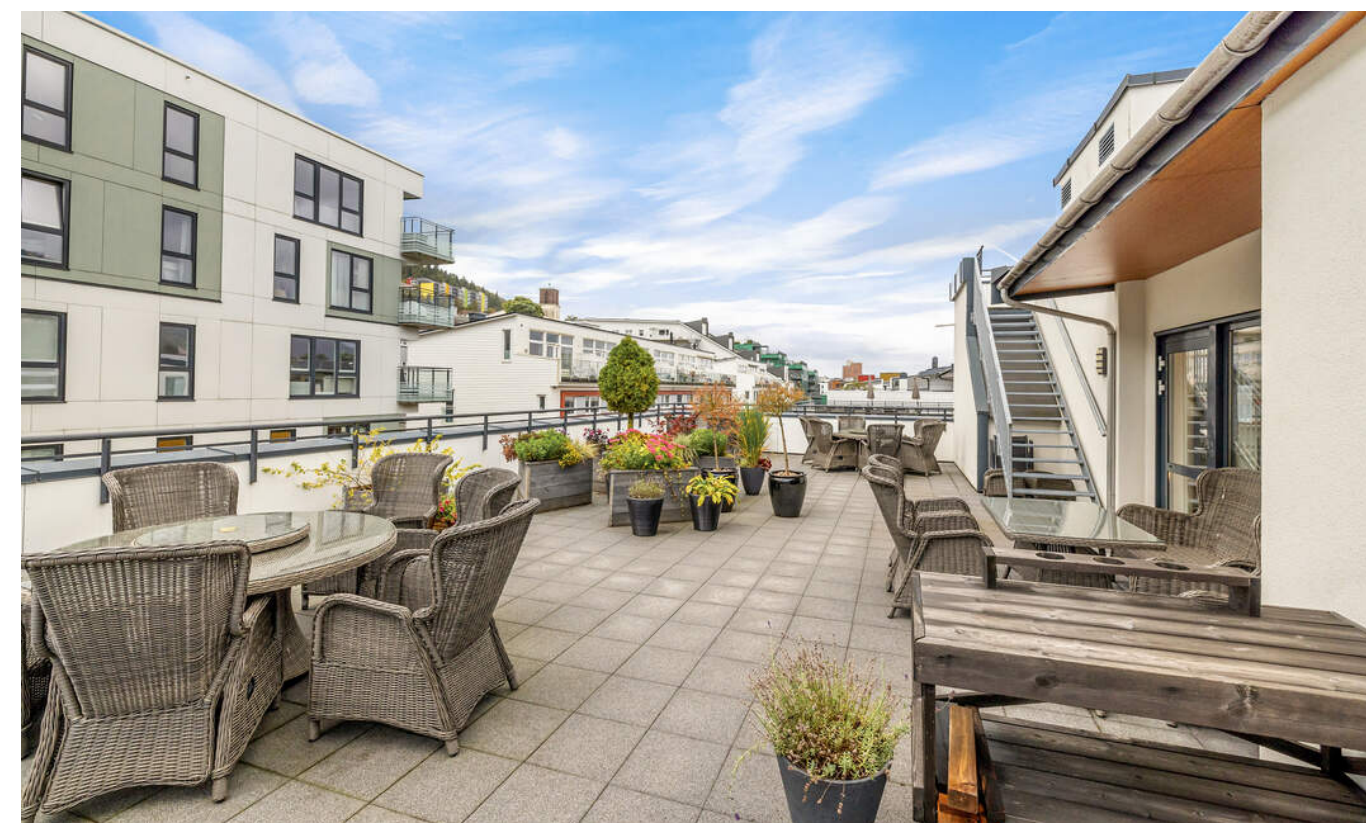
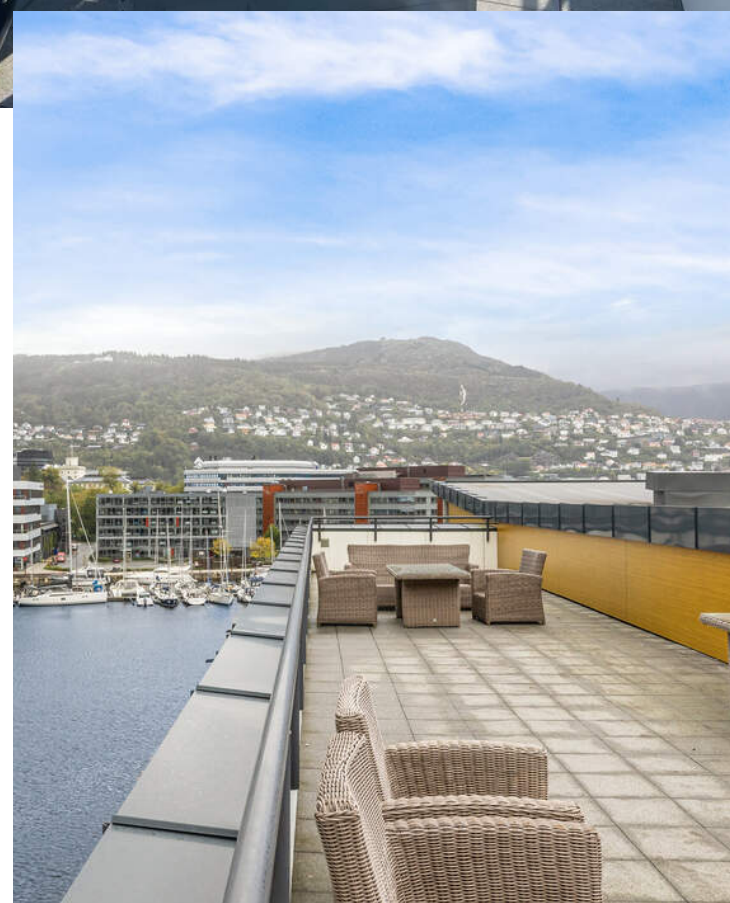
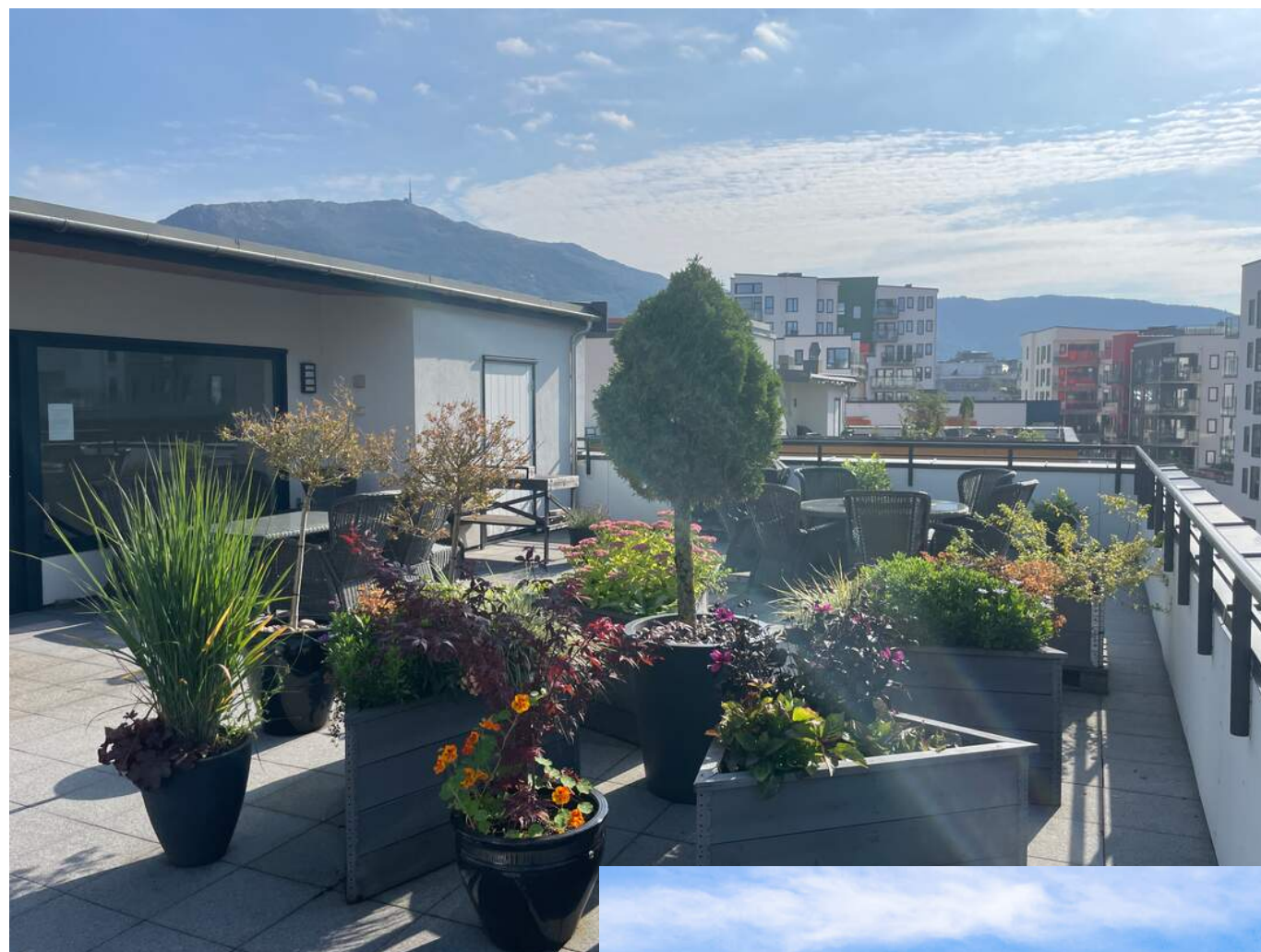
FRA STUE OG BIBLIOTEK
ER DET UTGANG TIL EN
BALKONG PÅ 15,3 M².



STADIG NOE Å FØLGE
MED PÅ - BÅTLIVET, VÆR
OG LYS SOM SKIFTER OG
UTSYN MOT FJORD, FJELL
OG BYEN RUNDT







TO STORE, FELLES
TAKTERRASSER HVOR
DU KAN NYTE
SOMMERSOLENS GANG
GJENNOM DAGEN

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Entré/gang (8,8 m²): En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Skyvedørgarderobe, sikringsskap, porttelefon og radiator.

WC (1,4 m²): En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 1 (11,9 m²): En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. To stk. skyvedørgarderober.

Soverom 2 (7,9 m²): En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Skyvedørgarderobe.

Bod (2,2 m²): En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Ventilasjonsaggregat i himling med tilhørende styrepanel på vegg.

Bad (6,0 m²): Keramiske fliser på gulv og vegger, slett malt himling og innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (35,8 m²): En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Spotter i nedsenket del. Radiator.

Utgang til balkong.

Bibliotek/ TV-stue (10,2 m²): En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Utgang til balkong.

Øvrige arealer: Ekstern bod i 1. etasje med overflater i malt betong.

PARKERINGSPLASS: Sammen med leiligheten selges fast parkeringsplass i Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 (gnr 158, bnr 845, snr 18) som ligger like bort i gaten. Egen kontrakt med spesifisert kjøpesum for parkeringsplassen må evt. lages for denne overdragelsen, selv om den selges samlet sammen med leiligheten. Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt til sameiets forretningsfører, og salg kan ikke

gjennomføres uten styrets godkjenning, som ikke kan nektes uten saklig grunn. Sameierne har ikke forkjøpsrett.

BÅTPLASS: Sammen med leiligheten selges fast båtplass (andel nr. 3) i Sameiet Damsgård Båthavn som ligger ved promenaden på skrå bortenfor Piren 2 (anlegget i sjøen utenfor gnr. 158, bnr 62 og 847). Egen kontrakt med spesifisert kjøpesum for båtplassen må lages for denne overdragelsen, selv om den selges samlet sammen med leiligheten. Sameiet består av 47 like store sameieandeler, der en båtplass gir en sameieandel, uavhengig av bredden på båtplassene. Av hensyn til fordeling av båtplasser, felleskostnader m.v. er hver sameieandel nummerert fra 1 til 47. Liste over sameierne skal føres av styret. Salg av andel i sameiet skjer ved at styret fører en liste over interesserte kjøpere, som forøvrig skal oppfylle kravene til å være sameier (se vedtekter mht blant annet beboelse). Etter vedtektenes punkt 5, andre ledd, er makspris per breddemeter kr 50.000, - oppjustert med konsumprisindeksen fra september 2015 (stiftelsesmåneden). Ny eier må godkjennes av styret i sameiet for å se at de oppfyller kriteriene i vedtektene. Båtplass nummer 3 er 3,5 meter bred fra senter til senter på utliggerne. Men på grunn av bredden på utliggerne kan det ikke plasseres båt bredere enn 2,5 - 2,75 meter i båtplassen.

Både parkeringsplassen og båtplassen er inkludert i kjøpesummen, men det må lages separat kontrakt for båtplassen. Det er viktig at kjøper er kjent med vedtektene for alle tre de sameiene.



EN LYS OG TILTALENDE
ENTRÉ TAR VEL IMOT DEG
ETTER EN DAG PÅ
FARTEN. HER ER DET
PLASS TIL GARDEROBE.





DET ER SÆRLIG
OPPHOLDSROMMET SOM
SETTER TONEN. ÅPENT,
LUFTIG OG LYST.





Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

5. etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm

Terrasse- og balkongareal:
5. etasje: 15 kvm

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.
Merk: Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.
Takhøyder: Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til mellom ca. 3,50-3,90 meter i kjøkkendel. Ca. 2,45 meter i stuedel.
TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.
Generelt: Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Sameier og borettslag: Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling. Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



Standard

Leiligheten fremstår lys, luftig og gjennomført, med en standard og planløsning som legger godt til rette for en komfortabel og lettstelt hverdag. Her kombineres store oppholdsrom og gode private soner med moderne tekniske løsninger – og ikke minst en beliggenhet i toppetasjen som gir boligen en helt egen romfølelse.

Det er særlig oppholdsrommet som setter tonen. Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og trekker omgivelsene inn i boligen. Takhøyden strekker seg opp til 4,1 meter på det høyeste i biblioteket, og tilfører et volum og en luftighet man sjelden opplever i en leilighet. Den nye enstavsparketten binder rommene fint sammen og gir, i kombinasjon med nymalte flater, et rolig og moderne uttrykk. Kjøkkenet er nylig skiftet og har et stilsikkert uttrykk med god benke- og skaplass, integrerte hvitevarer og en utforming som fungerer godt mot spiseplassen og resten av oppholdsrommet. Her kan man lage middag uten å forsvinne fra selskapet, og det er god plass til både spisebord og en romslig sofagruppe.

Fra oppholdsrommet er det utgang til en nordøstvendt balkong på 15,3 m². Den fremskutte plasseringen mot sjøen gir leiligheten friere utsyn og kveldssol sommerstid, samtidig som nærheten til Damsgårdssundet gir boligen en levende utsikt. Det skjer stadig noe på vannflaten – båter som kommer og går, vær og lys som skifter gjennom dagen og utsyn mot fjord, fjell og byen rundt. I samme etasje som leiligheten har sameiet to



store, felles takterrasser – så her kan du tusle bort de ti meterne i tøflene for å nyte solen hele dagen lang på sommeren.

Planløsningen byr videre på to gode soverom med god garderobeplass, samt et eget luftig bibliotek med flere anvendelsesmuligheter. Eier bruker rommet i dag som hovedsoverom. Det kan også være et fint sted å trekke seg tilbake med en bok, fungere som hjemmekontor, ekstra TV-stue, eller ekstra gjesterom. Badet er pent flislagt og innredet med dusj, stilren innredning og vaskeromsfasiliteter skjult bak skyvedør. Vannbåren gulvvarme gir behagelig temperatur under føttene, og i tillegg har leiligheten et separat gjestetoalett – en liten, men verdifull kvalitet både i hverdagen og når man har familie og venner på besøk.

Komforten fortsetter også i de tekniske løsningene. Boligen har vannbåren oppvarming med radiatorer i entré og stue, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og rør-i-rør-system. Elektrisk anlegg har sikringsskap med automatsikringer, og porttelefon gjør det enkelt å slippe inn besøkende.

Resultatet er en bolig som er enkel å bruke og behagelig å komme hjem til. Heisen tar deg opp til toppetasjen, temperaturen og inneklimate ivaretas av moderne løsninger, og de viktigste oppgraderingene er allerede gjort. Her kan man flytte rett inn og bruke tiden på det man faktisk har lyst til – enten det er rolige dager hjemme, gjester rundt spisebordet eller livet utenfor døren.



**Oppvarming**

Vannbåren oppvarming med radiator i entré og stue/kjøkken.
Vannbåren gulvvarme på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
Felles anlegg for vannbåren varme inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Energimerke

Grønn D

Info strømforbruk

Eier har ikke tilknyttet strømmen til Norgespris p.t.
Normalt strømforbruk for eier har lagt mellom 300-500 kWh
pr måned iflg graf fra BKK. Noe mer vinterstid.

Info energiklasse

Denne boligen har fått karakteren mørkegrønn D. Hele attesten er vedlagt salgsoppgaven. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.







KJØKKENET ER NYLIG
SKIFTET OG HAR ET
STILSIKKERT UTTRYKK
MED GOD BENKE- OG
SKAPPLASS.



SOSIALT OG INKLUDERENDE...

Her kan man lage middag uten å
forsvinne fra selskapet





STILSIKKERT OG
MODERNE MED
INTEGRERTE HVITEVARER

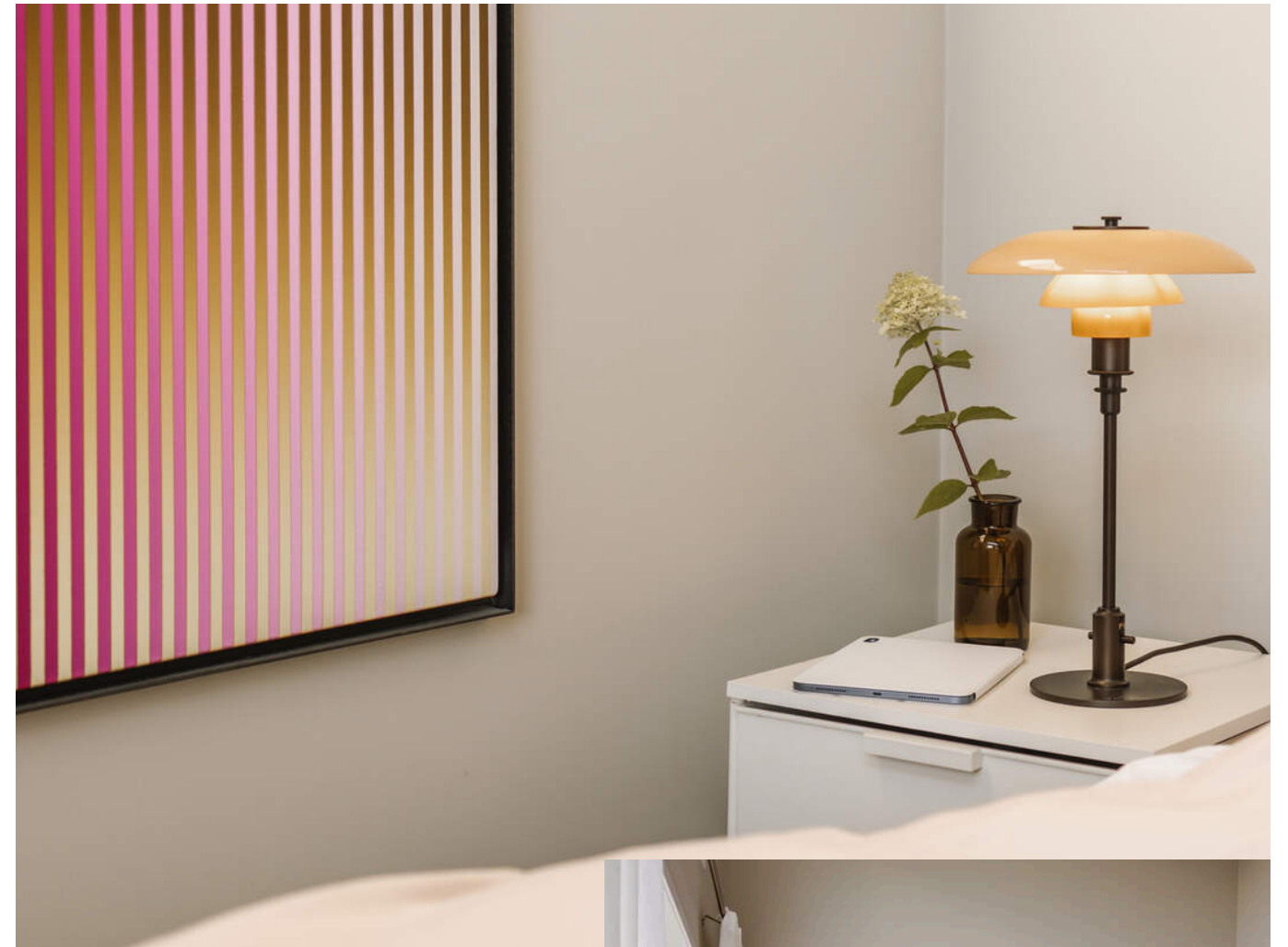




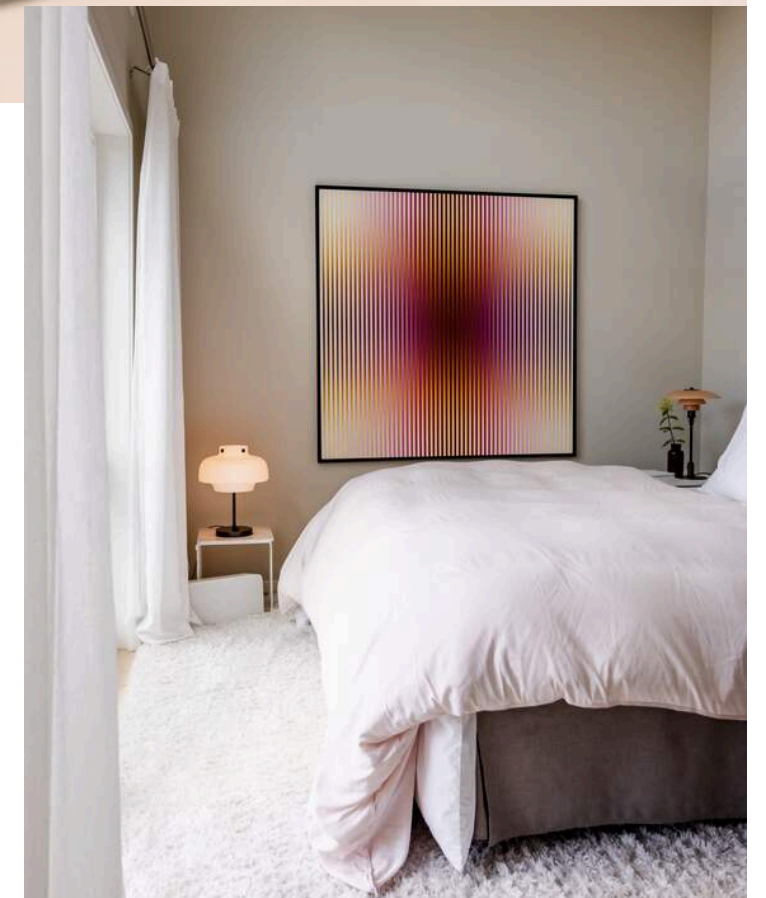


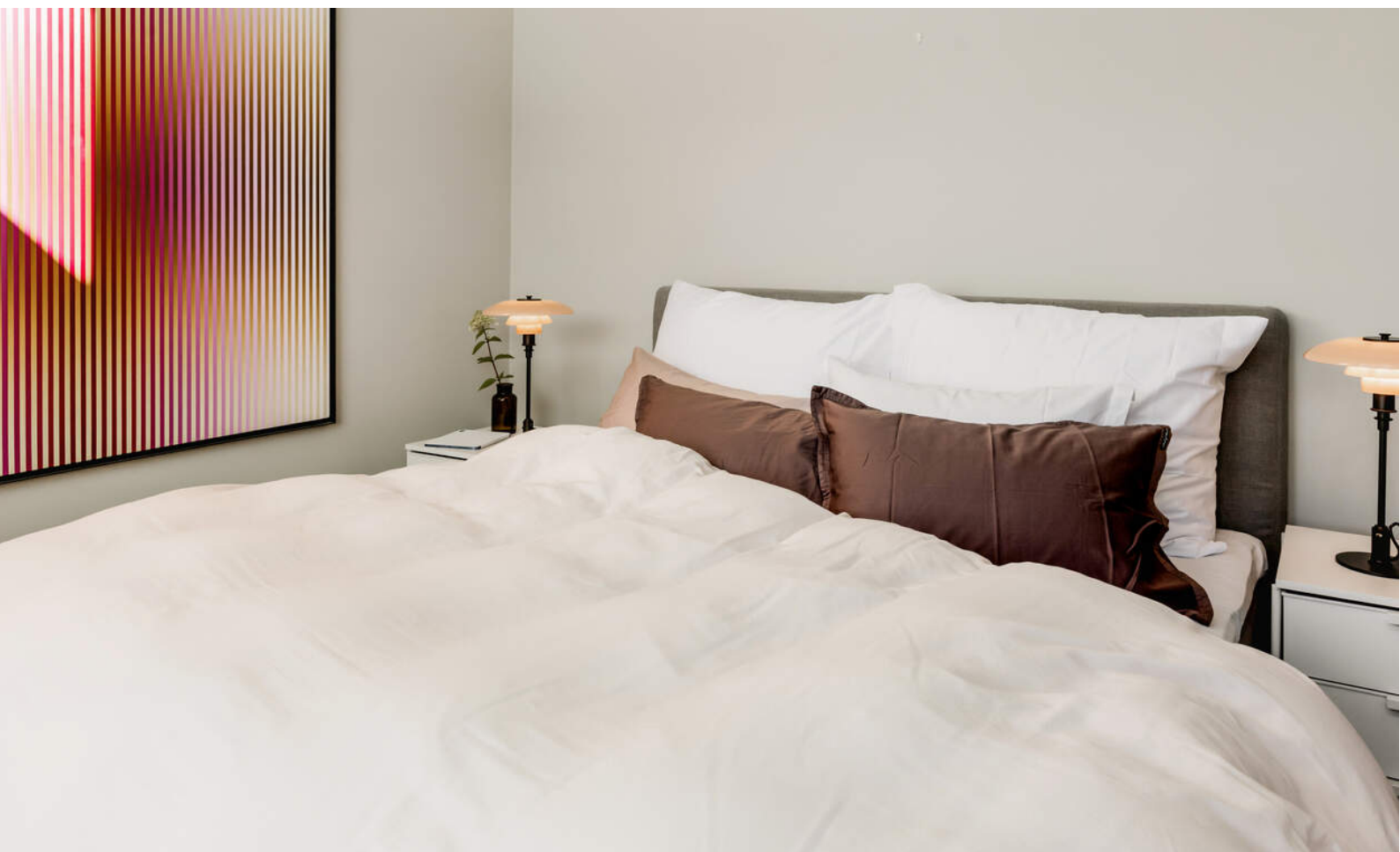
BIBLIOTEKET

Her får du et eget luftig bibliotek med flere anvendelsesmuligheter. Eier bruker rommet i dag som hovedsoverom. Det kan også være et fint sted å trekke seg tilbake med en bok, fungere som hjemmekontor, ekstra TV-stue, eller ekstra gjesterom.



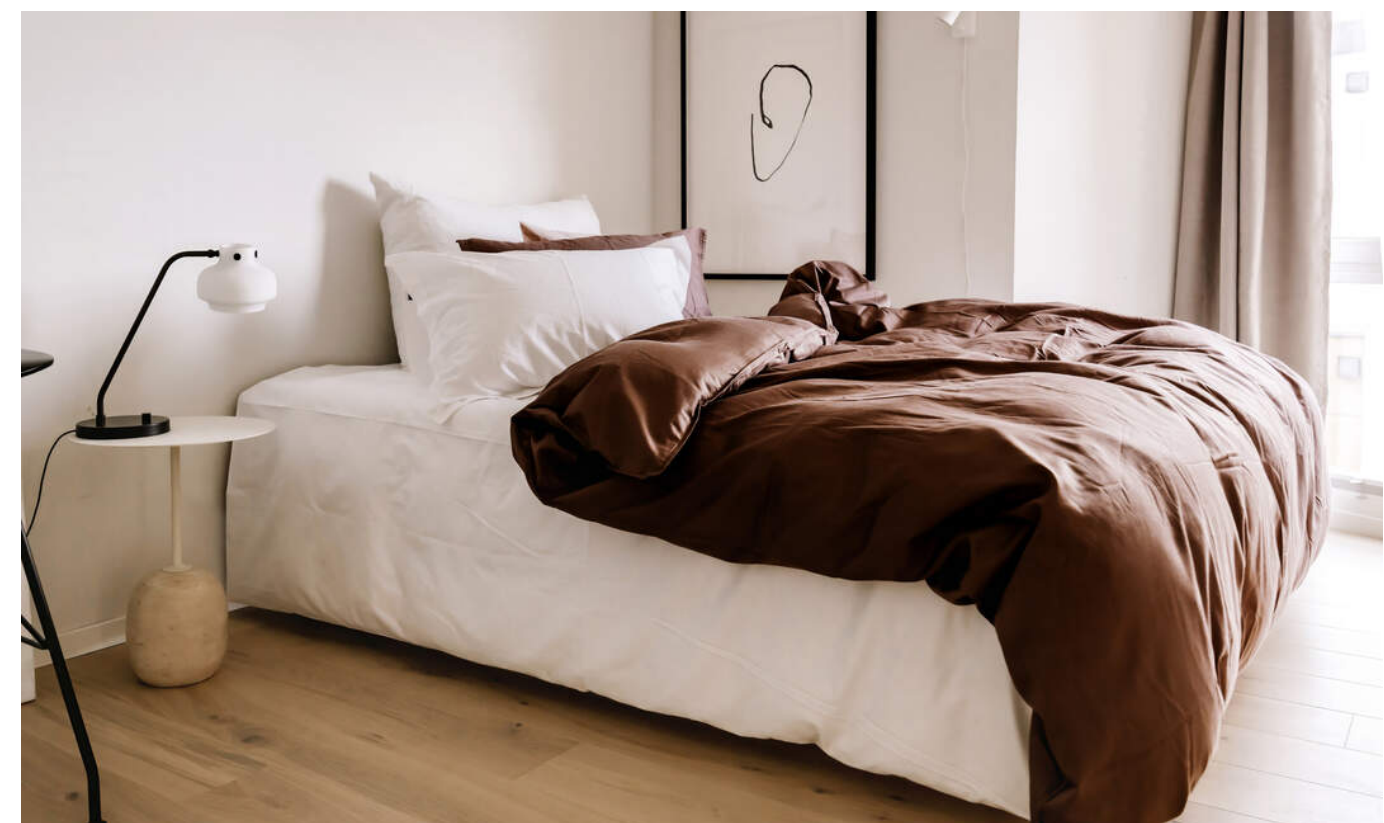
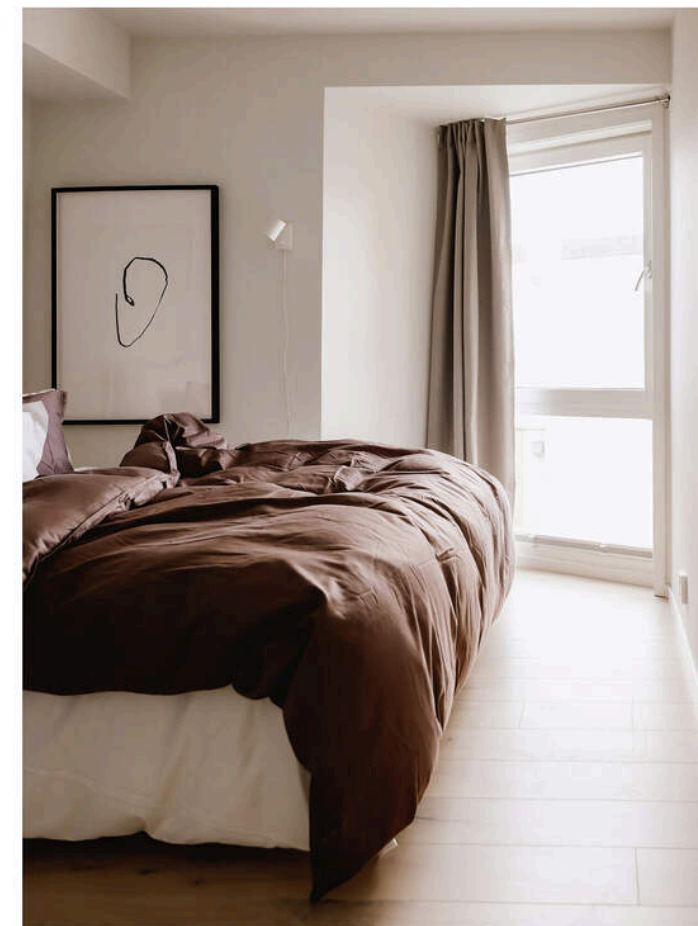
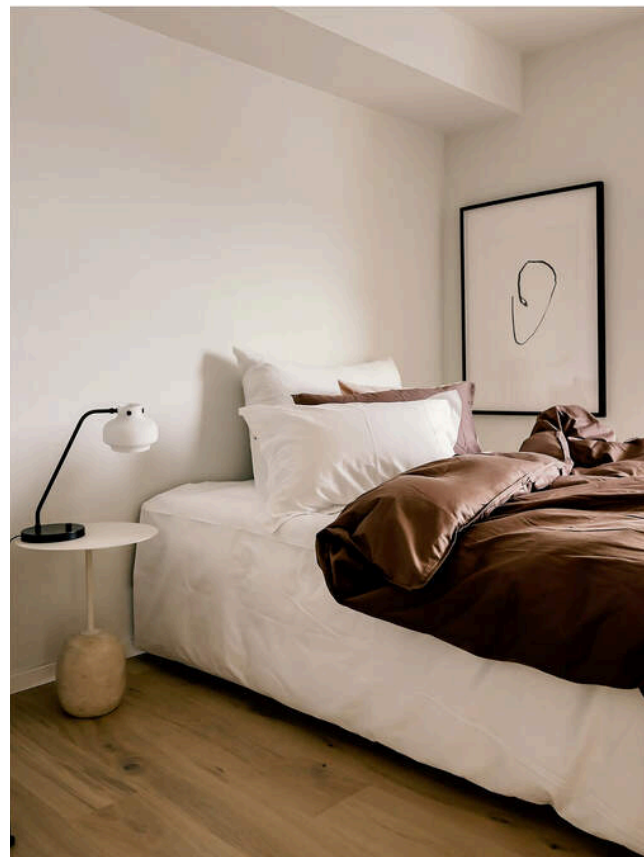
HER ER TAKHØYDEN PÅ
SITT HØYESTE 4,1 METER,
OG SAMMEN MED DE
STORE VINDUENE BLIR
DET SÆRDELES LUFTIG

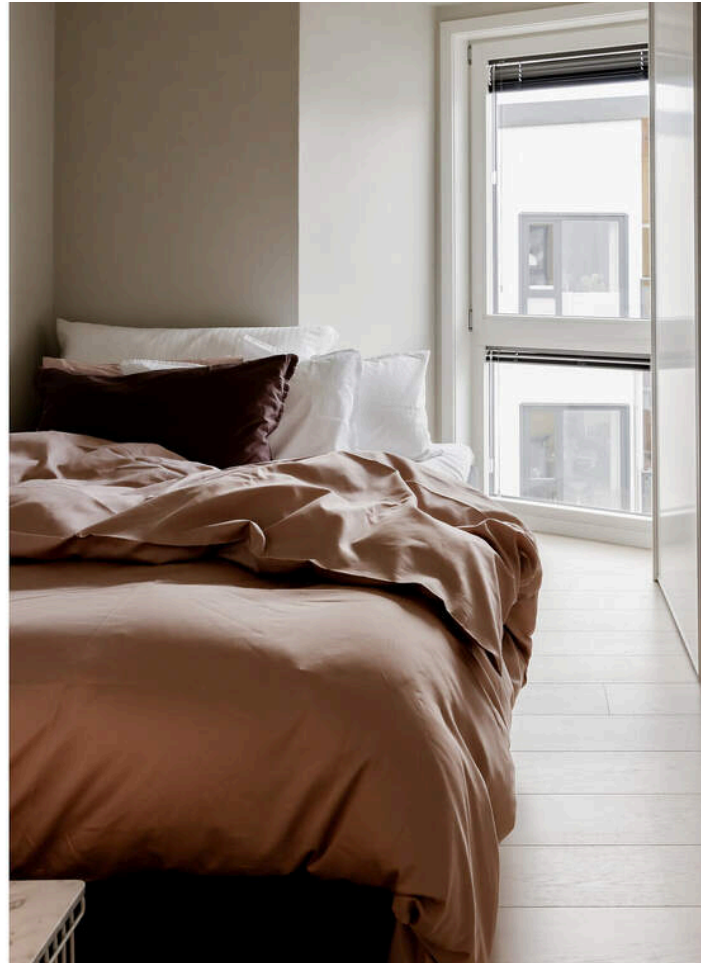




SOVEROM

Leiligheten har ellers to gode soverom, hvorav det ene har direkte tilkomst til walk-in-garderobe, mens det andre har skyvedørsgarderobe.





ET ROM FOR VELVÆRE...

Badet er pent flislagt og innredet med dusj, stilren innredning og vaskeromsfasiliteter bak skyvedør. Vannbåren gulvvarme gir behagelig temperatur under føttene



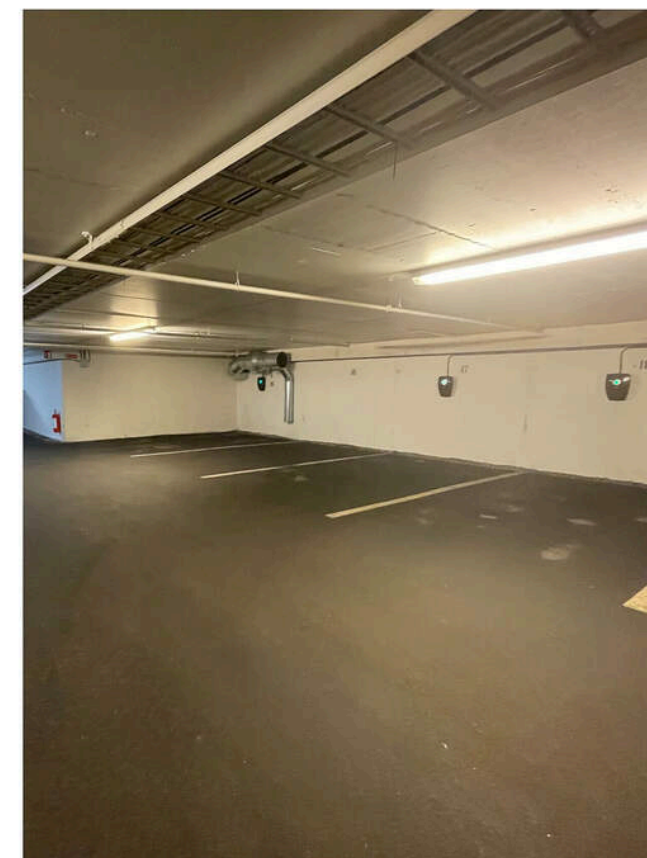
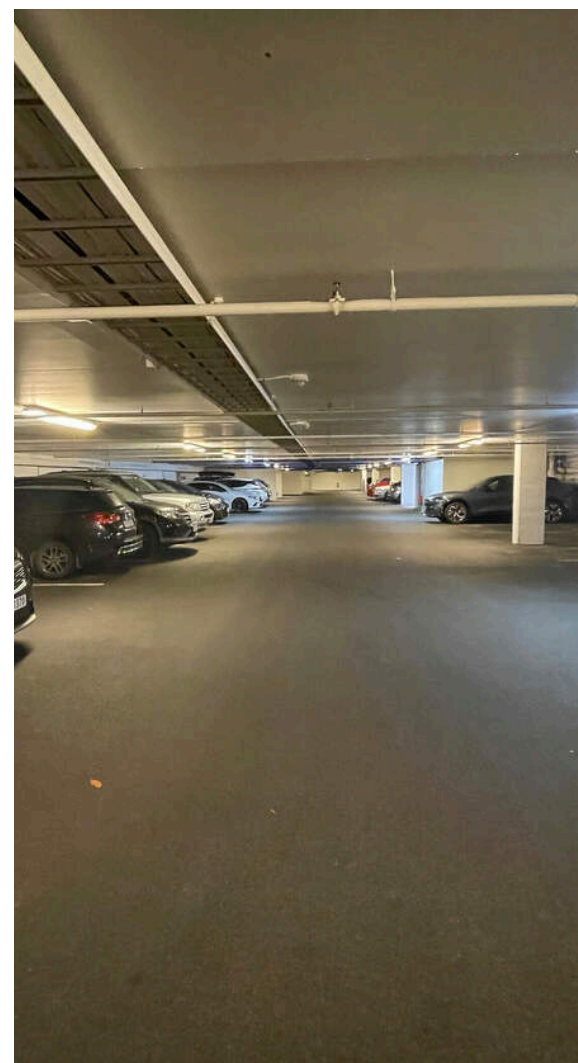


GJESTETOALETT

I tillegg har leiligheten et separat gjestetoalett – en liten, men verdifull kvalitet både i hverdagen og når man har familie og venner på besøk.

GARASJEPLASS

I handelen medfølger det en parkeringsplass (en andel) i felles garasjeanlegg. Den er i Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 (Måken) som ligger like over gaten.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Illustrasjon 5. etasje (ikke målbar)



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 928 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeide fellesareal og gatetun mellom byggene med frodig beplantning, sittebenker og noen mindre lekeapparater.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om sameiet

Piren 2 Sameie består av 2 bygg med 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen, gnr. 158, bnr. 64 i Bergen kommune. Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 er en egen seksjon i et Måken sameie, og består av 123 andeler, på eiendom gnr. 158, bnr. 845, snr. 76 i Bergen kommune. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen, og har forsikring i annet selskap enn Piren 2: If Skadeforsikring NUF (ikke BBL Pivotal) med polisenummer SP0003232934. Parkeringsplassen er benevnt som eierseksjon/andel nr. 018 i Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 og er en del av seksjon 76 (parkeringsseksjonen). Sameiet Damsgård Båthavn administrerer driften av båthavnen, og har ikke eget gnr/bnr. Det er makspris på omsettelse av båtplasser. Grunnprisen fra 2015 er kr 50.000,- pr. breddemeter (senter-senter). Denne

justeres årlig ihht konsunprisindeksen, og ligger nå på omkring 70.000,- Evt tilgang til strøm selges separat for kr 9.000 (dersom båtplassen er tilkoblet. Ellers vil nyetablering av strømtilkobling kunne komme til kostpris på arbeidet).

Kontaktinformasjon:

Sameie: Piren 2 Sameie, Orgnr: 997993616. Styreleders e-post: kjmjaatv@online.no

Sameiet Damsgård Båthavn - Epost:

damsgard.bathavn@mittbob.no

Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 - Epost:

damsgardssundet.parkering.1@mittbob.no

Felleskostnader pr. mnd

3.105,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader til Piren 2 Sameie på kr. 3.105,- inkluderer: Driftskostnader, vedlikehold, bossug, ventilasjon, kabel-tv og internett, forretningsførsel, måking/strøing, renhold/matteleie, vaktmester- og gartnertjenester, heis, vakthold m.m. Fellesutgiftene økte med 4% fra 1.1.2026.

Garasjeplass (andel i Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1): Felleskostnader garasje er kr 500, - pr. mnd. Hvis man skal ha elbilladeren så kommer kostnad til drift og forbruk i tillegg.

Båtplass i Sameiet Damsgård Båthavn: Felleskostnader for 2026 er kr 1.227,- pr kvartal - Det vil si ca. kr 4.908, - i året for denne båtplassen i 2026. Felleskostnadene økte med 10% ved nyttår. Felleskostnader settes årlig ut fra budsjett, og kan variere noe fra år til år.



Andel fellesgjeld

6.284,- per onsdag, 31. desember 2025

Andel fellesformue

44.405,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Piren 2 Sameie økte fellesutgiftene med 4% fra 1.1.2026, og selv med noe høyere vedlikeholdskostnader i 2025 opplyses det i årsberetningen for 2025 datert 16.052026 at sameiets økonomi er fremdeles god. Regnskapet for 2025 viser et overskudd i resultatet på kr. 15.617,- mot et budsjettert underskudd på kr 11.000,-. i 2024 var resultatet positivt med kr. 59.780,-. Det er budsjettert et underskudd på kr. 174.000,- for 2026 med en økt vedlikeholdspost. Egenkapitalen for 2025 er oppgitt til kr. 1.513.890,- mot kr. 1.498.274,- i 2024.

Økonomien i Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 er iflg innkallingen til årsmøtet tilfredsstillende, og de har midler til å gjennomføre det som er planlagt av nødvendig vedlikehold også i 2026. De har derfor besluttet at de ikke ønsker å øke felleskostnadene i 2026 heller. Utfra en økonomisk vurdering har Styret vedtatt å gå inn for Norgespris på strøm med virkning fra 1. desember og et år fremover. Det viser seg at påslaget for dem som lader bilen i garasjen har vært for lavt til å dekke strømkostnadene. Derfor har vi informert alle sameiere om at vi øker påslaget til 1,50 øre per kwf fra og med 1. februar 2026. Økonomien er god med et overskudd på kr 55.174,- i resultatet mot budsjettert kr. 22.000,- for 2025. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 13.200,- for 2026. Sameie sameiet har per 31.12.25 en positiv egenkapital på kr. 135.107,-.

Kjerneinformasjon

Det er ikke mottatt noe regnskap fra styreleder av båthavnen, men han opplyser at felleskostnader for denne plassen er p.t 1227,- pr kvartal (denne ble økt med 10% fra nyttår). Ingen planer for båthavnen som forventes å medføre ekstra kostnader for medlemmene. Det vurderes hvorvidt det er mulig å tillate utvidelse av båsbreddene i havnen, da mange av plassene er ubrukt pga. manglende bredde. Dette vil evt. medføre reduksjon av totalt antall plasser. Dette er en pågående prosess, og en del avklaringer og utfordringer gjenstår.

Forkjøpsrett

Dersom boligseksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne/medlemmer i boligbyggelaget, vedtektsfestet forkjøpsrett. Det er også forkjøpsrett i forbindelse med overdragelse av andelene til båtplass (internt i sameiet).

Styregodkjennelse

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Det er også forkjøpsrett og styregodkjennelse i forbindelse med overdragelse av andelene til båtplass (internt i sameiet), samt krav om styregodkjennelse ved overdragelse av garasjeplass. Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB

Dyrehold

Dyrehold må styregodkjennes.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer7771211

Sikringsordning

Boligselskapet Piren 2 Sameie har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

1.249.277,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.997.108,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

12.316,- for 2026

Eiendomsskatt

7.144,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Forretningsfører BoB og Vestbo skal fusjonere sammen til et nytt selskap.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på bygget i Damsgårdsveien 41 datert 13.06.2016. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Dagens romløsning stemmer ikke helt overens med godkjente byggetegninger fra byggeår. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Ut fra byggetegningene er daværende bod innlemmet i badet som vaskeromsdel, og dør mot gang lukket - og bod er istedenfor bygget ved å halvere det andre badet slik at det ble et gjestetoalett. Det har vært slik siden byggeår. Det er også satt inn en dobbeltdør til biblioteket fra kjøkken, og kjøkkenøy er fjernet i forbindelse med oppussingen av kjøkken. Dette er ikke omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved

en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 13. juni 2016

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: På både 4601/158/64/22 og 4601/158/845/76: Dagboknummer 25.04.1933 - Dokumentnr: 901472 - Bestemmelse om gjerde. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:845. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 28.04.1955 - Dokumentnr: 3518 - Erklæring/avtale. DEN BRUKSRETT D.E. TILKOMMER TIL VEI OVER DAMSGÅRDSVEI NR. 60 X FRAFALLER. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:845. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 06.08.1958 - Dokumentnr: 7113 - Bestemmelse om bebyggelse. Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. overdekning for trappeåpning. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:845. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 30.04.2012 - Dokumentnr: 334368 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 76. Formål: Næring. Sameiebrøk: 200/5361. Dagboknummer 01.01.2020 - Dokumentnr: 1380477 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:845 Snr:76 Dagboknummer 30.04.2018 - Dokumentnr: 708131 -

Servitutter

Servitutter er positive eller negative. Innehaver av positive servitutter har rett til en eller annen bestemt aktiv rådighet over den beheftede eiendom, f.eks. veirett, drive jakt, hente vann. De negative servitutter gir ingen rett til aktiv rådighet over den beheftede eiendom. Som eksempler kan nevnes utsiktsklausul, forbud mot at det på en eiendom drives en spesiell virksomhet og forbud mot å bygge annet enn enebolig. Servitutter kan tinglyses.

Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:864. Rett til rømningsvei. Dagboknummer 02.11.2018 - Dokumentnr: 1496410 - Bestemmelse om vannledning. Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:67. Dagboknummer 14.12.1892 - Dokumentnr: 900280 - Bestemmelse om kloakkledn. Rettighetshaver: Gnr. 3, bnr. 1. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:64. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 26.03.1913 - Dokumentnr: 901430 - Bestemmelse om bebyggelse. PLIKT TIL Å FJERNE EN SLIPP NÅR HAVNEVESENET FORLANGER DET. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:64. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 09.07.1913 - Dokumentnr: 901431 - Bestemmelse om kloakkledn. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:64. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 02.08.1939 - Dokumentnr: 5856 - Bestemmelse om bebyggelse. Bestemmelse om kai, m.v. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:64. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 24.10.1939 - Dokumentnr: 8011 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om kai, m.v. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:64. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 18.05.1948 - Dokumentnr: 4950 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om kai, m.v. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:64. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 22.06.1949 - Dokumentnr: 5822 - Erklæring/avtale. OVERENSKOMST VEDR. GRENSER. Overført fra: Knr:4601 Gnr:158 Bnr:64. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 15.12.2015 - Dokumentnr: 1172958 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Bergen Kommune Org.nr: 964 338 531. Tillatelse til å ha liggende overvannsledninger med tilhørende installasjoner. Bestemmelse om bebyggelse. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gjelder denne registerenheten med flere. Dagboknummer 17.01.2012 - Dokumentnr: 46154 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 22. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 86/3841. Dagboknummer 01.01.2020 - Dokumentnr: 1738015 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1201 Gnr:158 Bnr:64 Snr:22.

Regulerings- og arealplaner

Planforhold for eiendommen gnr. 158 bnr. 64: Eiendommen er i sin helhet, 100,0 %, omfattet av reguleringsplan «Årstad/Bergenhus. Gnr. 158 bnr. 74 mfl., Damsgårdssundet sør» (planID 60920000). Planen er en eldre reguleringsplan (plantype 30), har status endelig vedtatt arealplan og trådte i kraft 30.05.2011, saksnr. 200901451. Innenfor eiendommen er 97,7 % regulert til boliger, 1,6 % til gang-/sykkelvei og 0,7 % til annet kombinert formål. Til reguleringsplanen er det registrert



en mindre reguleringsendring, «Årstad. Gnr. 158 bnr. 74 mfl., Damsgårdssundet sør» (planID 60920002), saksnr. 201202862, ikrafttrådt 22.02.2012. Rapportens plankart viser punktet for planendringen sørvest for selve gnr. 158 bnr. 64, på motsatt side av Damsgårdsveien. Selve endringen gjelder maksimal byggehøyde på den nordvestligste delen av felt F10, hvor maksimal byggehøyde ble endret til kote +26. Endringen er gitt planID 60920002.

Eiendommen omfattes videre 100,0 % av Kommuneplanens arealdel 2018 (planID 65270000), ikrafttrådt 19.06.2019. Hele eiendommen, 100,0 %, ligger i arealformål sentrumsformål, beskrevet som byfortettingssone BY2. Innenfor kommuneplanen omfattes eiendommen i tillegg av hensynssone H570_4 «Historiske veifar» med 1,9 % dekning, faresone H390_2 «Luftkvalitet – gul sone» med 100,0 % dekning og faresone H310_1 «Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred» med 21,7 % dekning. Eiendommen ligger også i gul støysone H220_3 «Vei støy – gul sone» med 92,7 % dekning og rød støysone H210_3 «Vei støy – rød sone» med 7,3 % dekning.

Eiendommen omfattes også 100,0 % av kommunedelplan «Årstad. KDP Puddefjorden-Damsgårdssundet» (planID 17330000). Kommunedelplanen har status endelig vedtatt arealplan og trådte i kraft 31.05.2010. Av eiendommen er 97,8 % avsatt til fremtidig boligområde og 2,2 % til fremtidig veiareal.

Planer i nærheten og planer under arbeid: Rapporten undersøker gjeldende planer og planer under arbeid som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser. I nærområdet er Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (planID 71740000) registrert med planstatus 1, det vil si at planlegging

er igangsatt, saksnr. 202417461. Dette er dermed en plan under arbeid i nærheten av eiendommen. Videre er «Årstad. Gnr. 158 bnr. 26, Solheimsviken småbåthavn» (planID 15690003) registrert som en mindre reguleringsendring med planstatus 3, endelig vedtatt arealplan, saksnr. 201124753. «Årstad. Gnr. 158 bnr. 17 mfl., Solheimsviken næringspark» (planID 15690000) er en eldre reguleringsplan med planstatus 3, endelig vedtatt arealplan, saksnr. 199614670. Plankartet viser denne planen sørøst for gnr. 158 bnr. 64, på naboområdene videre langs Damsgårdsveien, og ikke som en plan som dekker selve gnr. 158 bnr. 64. «Årstad. Vestre Årstad og Uren – Kronviken – Solheimsviken (tidligere B12)» (planID 120000) er også registrert i nærheten, men har planstatus 4, det vil si opphevet.

Rapporten angir ikke en konkret prosentvis dekning eller nøyaktig avstand fra gnr. 158 bnr. 64 for planene som kun er registrert «i nærheten». Disse skal derfor ikke forstås som planer som direkte omfatter eiendommen; rapportens kriterium er at slike planer ligger innenfor 100 meter fra eiendommens yttergrenser. For selve eiendommen er det reguleringsplan 60920000, kommuneplan 65270000 og kommunedelplan 17330000 som er oppgitt med direkte dekning. Reguleringskartet på side 5–6 viser dessuten planendring 60920002 og tilgrensende plan 15690000 i forhold til eiendommen.

Godkjente tiltak på andre eiendommer i nærheten: Rapporten registrerer ett godkjent tiltak på annen eiendom innenfor det undersøkte nærområdet. På gnr. 158 bnr. 845, bygningsnr. 300070246-2, er det registrert ombygging av store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer eller mer. Tiltaket har status igangsettingstillatelse, datert 10.11.2023, og er behandlet under saksnr. 202312734. Kartet i rapporten viser gnr. 158 bnr. 845 vest/sørvest for aktuell eiendom, på motsatt side av Damsgårdsveien.

Andre relevante planopplysninger: Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Rapporten opplyser også at hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier fastsatt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Opplysningen bygger på overordnede støyberegninger og kan få betydning ved behandling av plan- og byggesaker, blant annet ved at tiltakshaver/forslagsstiller kan få utredningsplikt og eventuelle krav om avbøtende tiltak.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat grunn. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne



dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

I vedtektene til parkeringsseksjonen i Måken sameie er det opplyst at utleie er tillatt, men kan bare finne sted til andre beboere (også leietakere) innenfor Planområdets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 og 11, og skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Ved utleie skal sameier opplyse leier om disse vedtektene. Utleie for en periode av mer enn tre år krever styrets samtykke, som kun skal gis unntaksvis dersom det foreligger særlige grunner. Samtykke kreves likevel ikke ved utleie av parkeringsplass til leietaker av sameierens boenhet i planområdet.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de

tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 4. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 500 000,00 (Prisantydning)

6 284,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

9 506 284,00 (Kontraktsum totalt)

6 284,00 (Andel av fellesgjeld)

9 506 284,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

237 650,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

239 000,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

251 900,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

9 745 284,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

9 758 184,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere

beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Janne Therese Gullaksen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 135.094,- (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 59.000,-). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,-, Kommunale opplysninger kr 3.655,-, Markedspakke kr 21.900,-, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2.500,-, Oppgjørshonorar kr 5.990,-, Spørring i grunnboken kr 420,-, Tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-, Visning pr. stk. / pr. time kr 3.500,-. Sum faste vederlag kr. 58.365,-. I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Boligannonse Finn.no kr 6.900,-, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,-, Utlegg opplysninger forretningsfører x2 kr 9.000,-, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,- Eierskiftegebyr, selger kr 6.725,-. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19.147,-. Totale kostnader kr. 77.512,-.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket. Vedlegg til salgsoppgave Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Damsgårdsveien 41

Damsgårdsveien 41

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen hele tiden

Informasjon om selger

Selger

Gullaksen, Janne Therese

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet (i blokk)
-  Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  gnr. 158, bnr. 64, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 Rapportdato: 11.08.2026 Oppdragsnr.: 20932-3627 Eiendomsverdi ref nr: HI6202

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572



Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 2 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 3 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

4-roms selveierleilighet i byggets 5. etasje. H0502.
Nordøstvendt balkong på 15,3 m² med utgang fra stue/kjøkken og TV-stue.
Ekstern bod i 1. etasje på 4,7 m².
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg (i annet bygg).
Tilhørende båtplass til leiligheten.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er prosjektert og oppført i samsvar med teknisk forskrift av 1997 (TEK97), på bakgrunn av gitt rammetillatelse datert 15.06.2009, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført senere, er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd. Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i Damsgårdssundet i Bergen, i et utbyggingsområde ved sjøkanten. Kort avstand til sentrum via gangbroen over Damsgårdssundet. Dagligvare, restauranter og kafeer i nærområdet. Gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner, blant annet BI på motsatt side av vågen, samt til kontorarbeidsplasser i Solheimsviken. Treningssenter i gangavstand. Turområder i nærheten, blant annet Løvstakken. Løvstien, turvei mellom Kråkenes og Melkeplassen, passerer like ovenfor. Kollektivforbindelser i nærområdet.

TOMT

Felles tomt på 1 928,9 m². Eieform eiet. Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg (i annet bygg).

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i støpt betong på peler til fjell. Gulv er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre. Bygningen er tilfylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Bærekonstruksjon i stål og plasstøpt betong/betongelementer. Fasadevegger med isolerte trevegger og vindsperre. Utvendig kledd med fasadeplater.

Etaseskillere:

Etaseskillere av betong.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Dører:

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40 dB. Kikkeshull og porttelefon. Sidehengslede balkongdører med 2-lags isolerglassfelt i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Takkonstruksjon:

Pulttak tekket med sarnafil eller tilsvarende. Takrenner, nedløp og takhetter i metall.

Felles trapper:

Felles trapperom med vegger av malt betong, systemhimling samt betongtrapper med fliser og rekkverk i malt stål.

Heis:

Felles heis i bygget (13 pers / 1000 kg).

Balkong:

Nordøstvendt balkong på 15,3 m² med utgang fra stue/kjøkken og TV-stue. Terrassedekke i betong med fliser og rekkverk med glass og metallprofiler. Utstyr: el. markise, levegg, to stk. varmelamper og utvendige stikkontakter. Felles takterrasse for beboerne i sameiet.

ROMBESKRIVELSE

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Entré/gang (8,8 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Innfelte spotter. Skyvedørsgarderobe, sikringsskap, porttelefon og radiator.

WC (1,4 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom 1 (11,9 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. To stk. skyvedørsgarderober.

Soverom 2 (7,9 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe.

Bod (2,2 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Ventilasjonsaggregat i himling med tilhørende styrepanel på vegg.

Bad (6,0 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger, slettmalt himling og innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (35,8 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Spotter i nedsenket del. Radiator. Utgang til balkong.

TV-stue (10,2 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Utgang til balkong.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av plast i rør-i-rør system.
Avløpsrør av plast og MA. Plastsluk.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Sikringsskap med automatsikringer (jordfeilautomater).
Leiligheten er sprinklet og tilkoblet felles brannsentral.
Porttelefon.

OPPVARMING
Vannbåren oppvarming med radiator i entré og stue/kjøkken.
Vannbåren gulvvarme på bad.
Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.
Felles anlegg for vannbåren varme inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

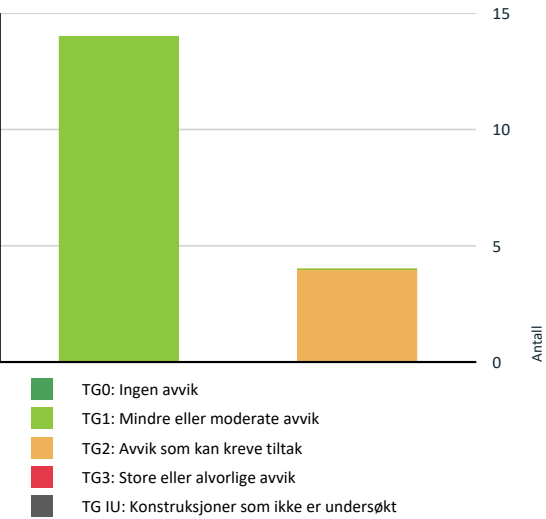
Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Selgers egenerklærings skjema var ikke fremlagt og er ikke gjennomgått på tidspunktet for rapportutarbeidelsen.

Opplysninger fra eier som fremkommer i rapporten, er gitt muntlig på befaringen. Rapporten er utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, kan dette påvirke rapportens innhold, og rapporten bør forelegges bygnings sakkyndig for oppdatering.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapporten og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Toalettrom > 5. etasje > WC (1,3 m²) > Sanitærutstyr [Gå til side](#)
Det vegghengte toalettet har en innebygget susterne uten dreisåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak vegg og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 5. etasje > Bad (6,0 m²) > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Våtrom > 5. etasje > Bad (6,0 m²) > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Tettesjikt på gulv og vegger er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 5. etasje > Bad (6,0 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det vegghengte toalettet har en innebygget sisterne uten drencåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

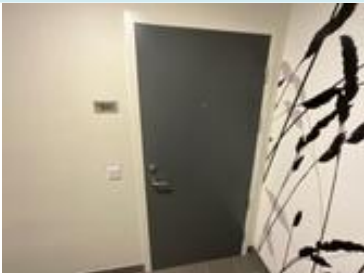
Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

Standard
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Innvendige plissegardiner og lameller på vinduer mot nord.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Ytterdører

Beskrivelse
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 40dB.

Kikkehull og porttelefon.

Sidehengslede balkongdører med 2-lags isolerglassfelt i fabrikkmalte trekarmer. Utvendig beslått med vedlikeholdsfrie profiler.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



1 TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordøstvendt balkong på 15,3 m² med utgang fra stue/kjøkken og TV-stue.

Terrassedekke i betong med fliser og rekkverk med glass og metallprofiler.

Utstyr:

El. markise, levegg, to stk. varmelamper og utvendige stikkontakter.

Det er også en felles takterrasse for beboerne i sameiet.

Til informasjon:

Iht. forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet.

Fra byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-15:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

INNSENDIG

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, formpressede innerdører. To-fløyet dør til spise-stue. Glassfelt i dør til stue, samt i to-fløyet dør.

Merk:

Det ble gjort stikkprøvebasert funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

5. ETASJE > BAD (6,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv og vegger, slettet himling og innfelte spotter.

Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 10 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Inneholder:

Baderoms-møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med vegg-lampe, veggskap, vegg-hengt toalett og buet dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel bak skyvedører med speilfronter. Vannbåren gulvvarme, plastsluk og avtrekksventil i himling.

5. ETASJE > BAD (6,0 M²)

1 TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

5. ETASJE > BAD (6,0 M²)

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble målt 15 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Svakt lokalt fall til sluk. Vannansamlinger ved enkel dusjtest.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



5. ETASJE > BAD (6,0 M²)

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Vurderingen omfatter kun det som er synlig på befaringsstidspunktet, og skjulte deler av tettesjiktet kan ha avvik som ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikt på gulv og vegger er fra byggeår og det foreligger ikke dokumentasjon. Tettesjiktet vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er økt risiko for skjulte fuktskader som følge av alder og usikker restlevetid på tettesjiktet. Fuktbelastningen på gulv bør reduseres, eksempelvis ved bruk av dusjkabinett, og det bør føres jevnlig tilsyn med rommet. Rehabilitering av våtrommet må påregnes på sikt.

Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 11 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD (6,0 M²)

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygget susterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.



5. ETASJE > BAD (6,0 M²)

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via luftespalte under dør.

5. ETASJE > BAD (6,0 M²)

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 12 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN (35,8 M²)

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med profilerte/slette fronter, benkeplate i laminat og planlimt stålvaske med ett-greps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin

Integrerte hvitevarer fra Siemens, foruten platetopp som er fra Electrolux og kjøleskap som er fra Bosch.

Integrert ventilator fra Flexit.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

Kjøkkeninnredning fra 2024.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN (35,8 M²)

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TOALETTROM

5. ETASJE > WC (1,3 M²)

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

En-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling.

Inneholder:

Vegghengt servant, speil med vegglampe og vegghengt toalett. Avtrekksventil i himling.

5. ETASJE > WC (1,3 M²)

TO 2 Sanitærutstyr

Vurdering av avvik:

- Det vegghengte toalettet har en innebygget susterne uten dreksåpning eller spalte nederst. Dette betyr at hvis det oppstår lekkasje inne i sisternen, kan vann samle seg bak veggen og føre til skjulte skader som ikke oppdages umiddelbart.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Det var ikke krav om lekkasjesikring av innebygget susterne ved byggetidspunktet. Installasjonen bør jevnlig overvåkes.

Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 13 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles vannrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og MA.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat er plassert i innvendig bod.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiator i entré/gang og stue/kjøkken. Vannbåren gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 14 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i entré/gang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskap inneholder lastbryter på 40A, to stk. jordfeilbryter på 40A, 1 kurs på 25A, 6 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

Hovedsikring på 40A og måler er plassert i hovedtavlerom i 1. etasje.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Vurdering av avvik:

- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget. På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.



Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 15 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



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

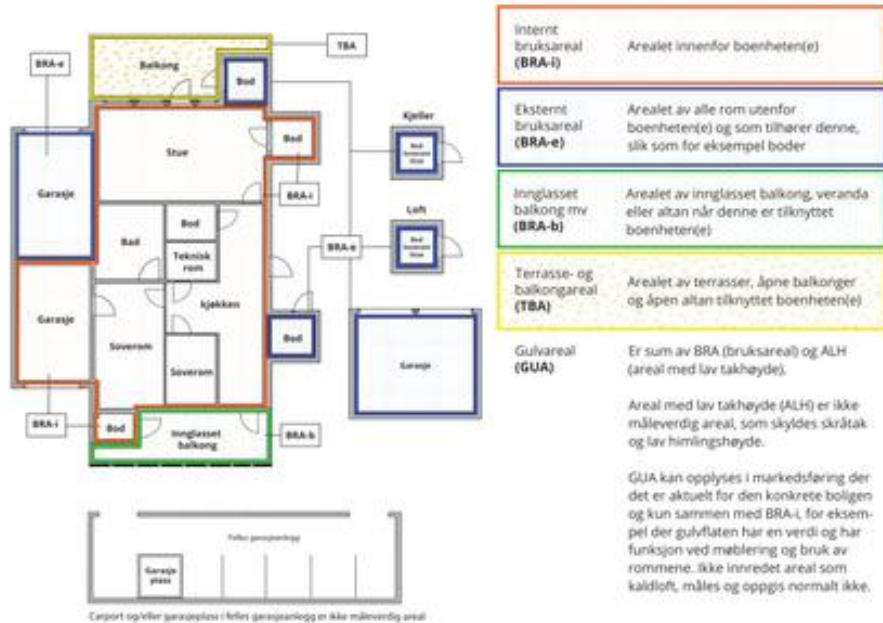
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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?](#)

Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 16 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	87			87	15
1. etasje		5		5	
SUM	87	5			15
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré/gang (8,8 m²), wc (1,3 m²), bad (6,0 m²), soverom (11,9 m²), soverom (7,9 m²), innvendig bod (2,2 m²), stue/kjøkken (35,8 m²), tv-stue (10,2 m²)		
1. etasje		Ekstern bod (4,7 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til mellom ca. 3,50-3,90 meter i kjøkkendel. Ca. 2,45 meter i stuedel.

TBA-arealer:

Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-areale. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:

Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:

Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

Lovlighet

Oppdragsnr.: 20932-3627

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 17 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år. Egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	64		22	1929 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse Damsgårdsveien 41							
Hjemmelshaver Gullaksen Janne Therese							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	07.08.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	07.08.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	07.08.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20932-3627 Befaringsdato: 07.08.2026 Side: 18 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3627 Befaringsdato: 07.08.2026 Side: 19 av 20

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN
Gnr 158 - Bnr 64
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

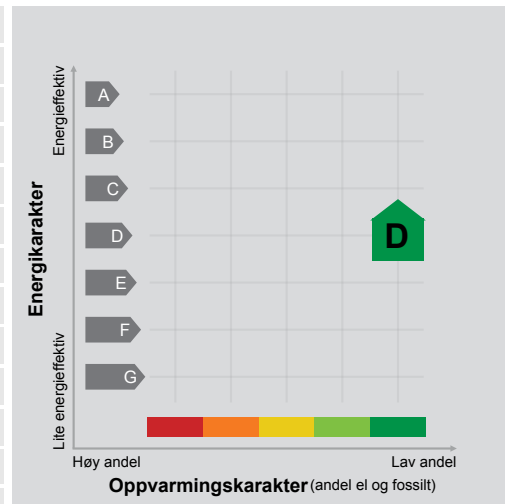
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*





ENERGIATTEST

Adresse	Damsgårdsveien 41
Postnummer	5058
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300068260
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	129703cc-cb85-46ba-93c9-c0bd99234600
Dato	26.09.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Damsgårdsveien 41	Kommunenummer: 4601
Postnummer: 5058	Gårdsnummer: 158
Sted: BERGEN	Bruksnummer: 64
Kommune: Bergen	Seksjonsnummer: 22
Bolignummer: H0502	Festenummer: 0
Dato: 26.09.2023 12:48:10	Bygningsnummer: 300068260
Energimerkenummer: 129703cc-cb85-46ba-93c9-c0bd99234600	

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 kråner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

VEDTEKTER	
for	
PIREN 2 SAMEIE	
Endret på sameiermøte 03.04.2014, 12.04.2018, 24.05.2022	
§ 1	
Navn	
Sameiets navn er PIREN 2 SAMEIE.	
§ 2	
Hva sameiet omfatter	
Sameiet består av 2 bygg med 48 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen, gnr. 158, bnr. 64 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.	
De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder iht. til seksjoneringsbegjæring. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder felles uteoppholdsarealer.	
Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets størrelse (dvs eksklusive balkong/terrasse/privat uteareal).	
Sameiebrøken er beregnet etter følgende formel: Leilighetens bruksareal (BRA) / Sameiets samlede bruksareal.	
§ 3	
Formål	
Den enkelte boligseksjon skal brukes til boligformål. Næringsseksjoner skal kun brukes til næringsformål. Endret bruk av boligseksjoner og næringsseksjoner skal godkjennes av sameiets styre.	
§ 4	
Side 1 av 8	

Fysisk bruk av eierseksjonene	
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.	
Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.	
For at helhetsinntrykket på fasaden skal bevares, skal enhver endring og utstyrsmonasje avklares med styret. Vegger, tak, gulv på balkong/terrasse regnes som del av fasade.	
Dette gjelder slikt som:	
• Montasje av markiser, levegger, private antenner, belysning, utsyr/redskap og lignende på balkong eller fasade. • Fargevalg på utvendig belysning, markiser, levegger etc. • Foliering eller andre endringer av glass på rekkverk. • Utvendig fastmontert belysning skal holdes i varmhvit farge	
§ 5	
Juridiske disposisjoner	
(1) Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.	
(2) Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.	
(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.	
(4) Dersom boligseksjonen skifter eier, har andre seksjonseiere i sameiet, og dernest andelseierne i boligbyggelaget, forkjøpsrett.	
(5) BOB BBL kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av de forkjøpsberettigede.	
(6) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.	
(7) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.	
Side 2 av 8	

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

(9) Denne bestemmelse om forkjøpsrett kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra BOB, og utløper 10.01.2037, jf løysl. § 6 første ledd.

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

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

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

(13) Ansiennitet i sameiet regnes fra dato for overtakelse av seksjonen. Står flere seksjonseiere i sameiet med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.»

§ 6
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

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

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

§ 9
Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11
Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.
- e) kostnader til utvendig vedlikehold

§ 15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

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

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

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

§ 18
Panterett for sameiernes forpliktelser

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

§ 19
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 20
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Ordensregler for beboere/leietakere/eiere i Piren 2 Sameie

Beboerne oppfordres til å ta ansvar og følge de reglene som sameie har etablert, og er ansvarlige (eiere/leiere) for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at vi bor i et fellesskap. Det betyr at det må tas hensyn til og utvises toleranse overfor hverandre.

- 1) Fellesarealene – takterrasse, gårdsplass, trappeoppganger, trapperepos og korridorer, skal ikke opptas med private gjenstander, som f.eks. kasser, sportsartikler, byggematerialer, møbler, sko stativ, blomsterkrukker og lignende. Barnevogner kan plasseres under trappen i 1. etasje.
- 2) Ved tilgrising av fellesarealer forventes det at man ordner opp etter seg.
- 3) Søppelposer skal ikke mellomlagres i fellesareal.
- 5) Rist ikke tepper, sengetøy o.l. ut over balkongkanten og vinduer av hensyn til naboer.
- 6) Det skal ikke røykes i eller på sameiets fellesarealer.
- 7) Det skal være ro i sameiet mellom kl. 2300 og 0700. Ved selskapeligheter eller annen aktivitet som kan medføre støy, bør naboer og berørte parter varsles.
- 8) Av sikkerhetsmessige årsaker skal utgangsdøren alltid være låst. Slipp inn kun de du kjenner og som skal besøke deg.
- 9) Postkasser er sameiets eiendom og skal kun merkes i henhold til styrets retningslinjer. Klistremerker eller andre personlig utarbeidede navnelapper vil bli fjernet.
- 10) Navneskilt ved leilighet skal plasseres på vegg ved siden av dør. Selve døren skal ikke ha noen form for merking/skilting som kan skade dørens overflate.
- 9) Vis at du bryr deg - Ved observasjon av feil og skader i fellesområdene og i sameiet forøvrig - meld fra til Styret.

Bergen 2018.03.05
Kjell Mjaatvedt – Styreleder Piren 2 Sameie

Vedtekter
for
Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1

1. Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1.

Sameiet omfatter gnr. 158 bnr. 845 snr. 76 (næringsseksjon) i Bergen kommune. Eierseksjonen består av et parkeringsanlegg (Anlegget) som skal benyttes til parkering for beboere innenfor planområdet etter reguleringsplan nr. 15.85.00.00 Damsgårdssundet Sør, i Bergen kommune. jf. vedlagte kart (Planområdet).

Sameierne i Anlegget er en del av eierseksjonssameiet Måken Sameie og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for Måken Sameie (Eierseksjonssameiet Måken Sameie). Enhver sameier i Anlegget har plikt til å sette seg inn i - og rette seg etter - vedtektene som gjelder for Eierseksjonssameiet Måken Sameie.

Sameiet Damsgårdssundet Parkering 1 sitt formål er å organisere bruken av Anlegget til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk. Bare eiere av en boenhet innenfor Planområdets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 og 11 kan være sameier. Denne bestemmelsen er basert på reguleringsbestemmelsene for området og kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra Bergen og Omegn boligbyggelag.

2. Sameieandeler

Sameiet består av 123 andeler og et varierende antall MC andeler.

3. Bruk av Anlegget

Sameierne har slik rett til bruk av Anlegget som følger av disse vedtektene. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Parkeringsplassen fordeles av sameiets styre. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelseshemmede mv.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerket plass i garasjen.

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

Alle parkeringsplassene i garasjen har tilrettelagt infrastruktur for installasjon av ladestasjoner. Infrastrukturen eies av sameiet, den enkelte ladestasjonen eies av sameier. Sameiere som ønsker å få ladestasjonen montert eller demontert på parkeringsplass må ta kontakt med styret.

De som disponerer plass med manuell avlesning av forbruk. Her leses forbruket av ved slutten av måneden. De fakturerer etter estimert kost.

Ved salg eller utleie av garasje plass som ikke har installert den til enhver tid eksisterende lader system, må ny eier kontakte den til enhver tid valgte leverandør for ladetjenester for anskaffelse/installasjon av lader tilknyttet sameiets infrastruktur, dersom ny eier ønsker lading. Ved eierskifte vil det ikke være anledning til å fortsette lading i andre ladere enn den gjeldende infrastruktur.

4. Rettslig råderett

Salg av sameieandeler er tillatt, men kan bare finne sted til andre eiere av boenhet innenfor Planområdet etter reglene i dette punkt 4.

Ethvert salg skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Salg kan ikke gjennomføres uten styrets godkjenning, som ikke kan nektes gitt uten saklig grunn.

Før slik godkjenning gis, skal styret undersøke om kjøper tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, og at kjøperen er kjent med innholdet i disse vedtekter. Dersom sameier overdrar sin boenhet, og dette medfører at sameieren ikke lenger er eier av boenhet innenfor planområdet, skal andelen i sameiet enten overdras til kjøperen, eller overdras separat til andre eiere av boenhet innenfor Planrådets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 eller 11. Alle overdragelser skal tinglyses, ved at den ideelle andel i sameiet overføres til ny eier ved skjøte. Ved salg skal sameier opplyse kjøper om disse vedtektene.

Dersom en sameier ikke har overdratt sin sameieandel innen seks måneder etter at vilkårene for å være sameier ikke lengre var tilstede, har sameiet, ved styret, et rettskrav på at vedkommende sameier overdrar sin sameieandel til en annen som fyller vilkårene. Styret har i slike tilfeller, med 14 dagers skriftlig varsel, også rett til å nekte sameier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale fellekostnader.

Utleie er tillatt, men kan bare finne sted til andre beboere (også leietakere) innenfor Planrådets felt 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 og 11, og skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt sameiets forretningsfører dersom slik finnes. Ved utleie skal sameier opplyse leier om disse vedtektene.

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

Bestemmelsene i dette pkt 4 kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra Bergen og Omegn boligbyggelag.

5. Felleskostnader

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt rettighet. I tillegg skal MC parkeringer betale en til enhver tid fastsatt parkerings avgift som fastsettes av styret. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av Felleskostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er likefullt selv ansvarlig for sin andel av Felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

Styret kan likevel fastsette at de sameierne som også har MC/scooter på særskilt plass i garasjen, skal betale et tillegg til de ordinære felleskostnadene.

I Felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og sameiets andel av felleskostnader i Eierseksjonssameiet Måken Sameie, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

Styret fastsetter Felleskostnadene, og kan endre disse med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hvert kvartal. For Felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale Felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å nekte sameier bruk av Anlegget. Herunder har sameiets styre rett til å utelukke sameier fra Anleggets adgangskontrollsystem. Unnlattelse av å betale mer enn 3 måneders Felleskostnader skal alltid være vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale fellekostnader.

6. Sameiermøtet

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

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmerne regnet etter sameiebrøken jfr. pkt. 2.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

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

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

7. Ordinært sameiermøte

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

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

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

8. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

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

- styrets årsberetning,
- styrets regnskap for foregående kalenderår,
- valg av styre.

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

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

- Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 7 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

10. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer samt ett varamedlem som velges på sameiermøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for.

Styret skal sørge for drift av Anlegget og se til at sameierne vedlikeholder Anlegget i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bl.a.:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et å konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hver måned til dekning av fellesutgifter.
- besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av de enkelte sameierne, gjennomføre eventuelle vaktmestertjenester og besørge renhold av Anlegget.
- besørge utført vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Styreleder eller den styret utpeker møter på vegne av de enkelte sameierne i sameiemøtet i Eierseksjonssameiet Måken Sameie. Styreleder eller den styret har utpekt som møterepresentant har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Anlegget.

11. Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år ad gangen. Ved etablering av sameiet er der inngått slik avtale med Bergen og Omegn Boligbyggelag.

12. Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på styremøte eller sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

14. **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordelingen som følger av eller er fastsatt i medhold av pkt. 5. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

15. **Forsikring**

Anlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

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

16. **Forholdet til Eierseksjonssameiet Måken Sameie**

Sameierne i Anlegget er en del av Eierseksjonssameiet Måken Sameie og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Eierseksjonssameiet Måken Sameie. Sameierne i Anlegget bærer herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til Eierseksjonssameiet Måken Sameie slik disse er fastsatt i vedtektene for Eierseksjonssameiet Måken Sameie.

17. **Dato og signaturer**

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt den 13.3.2013 i forbindelse med konstituerende sameiermøte i gnr. 158 bnr. 845 i Bergen kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Vedtektene er vedtatt på konstituerende sameiermøte den 13.03.2013, revidert på sameiermøte den 24.04.2014 og 23.03.2017 sist revidert 23.04.2025.

Garasjereglar

Damsgårdssundet Parkering 1

Kontaktinformasjon styret: **damsgardssundet.parkering.1@mittbob.no**

Dette dokumentet kjem i tillegg til vedtektene for sameiget. Sameigarar som leiger ut garasje plass skal informere leigetakar om informasjonen i dette dokumentet.

Reinhald og orden

Det er ikkje tatt høgde for bosshandtering i garasjeanlegget. Alle brukarar bes difor om å ta med seg boss og hjelpe til med å halde orden i anlegget, slik at sameiget ikkje får ekstra utgifter knytt til dette.

Det vert utført vasking av golv i garasjeanlegget ein gang i året, om våren etter at saltsesongen er over. Reinhald ut over dette ved behov.

Parkeringsplassane skal ikkje brukast til anna enn oppbevaring av motorkøyretøy eller tilhengarar, samt eit ekstra sett dekk og ein takboks (ref. vedtektene).

Tilgangar

Garasjeporten skal berre nyttast av køyretøy, gåande skal nytte inngangsdør. Dette for å avgrense slitasje på port, samt av tryggleikssyn. Garasjeporten opnast automatisk når man køyrer ut av anlegget, og kan opnast frå utsida ved å bruke nøkkel, mobiltelefon eller fjernkontroll.

Nøkkel: Sameigarar kan bestille nøklar til garasjeanlegget via styret. Fyll ut skjema for nøkkelbestilling og send inn til styret, som vil utføre bestilling hjå Certego. Når nøkkel er klar hentast og betalast denne av sameigar hjå Certego i Fabrikkgaten 3. I 2019 var pris for ein nøkkel om lag 368,- kr inkl. mva.

Mobiltelefon: CyberKey er eit system som gjer at ein kan ringe eit telefonnummer for å opne porten. Ingen ekstra kostnader per telefonnummer, sameigar kan legge til fleire telefonnummer som skal ha tilgang. For å få tilgang til CyberKey for mobiltelefon send e-post til styret med

- **Namn**
 - **Telefonnummer**
- **plass-nr. i garasjen**

Fjernkontroll: Sameigarar kan bestille fjernkontroll til garasjeanlegget via styret. Pris for fjernkontroll var i 2019 kr. 630,- inkl. mva. + porto, og betalast av sameigar som bestiller. For å bestille send e-post til styret med

- **Namn**
 - **Adresse**
 - **Telefonnummer**
- **Plass-nr. i garasjen**
 - **e-postadresse**

Kontaktinformasjon for leie av tilhengar i Måken sameige

- Send e-post til makensameie@outlook.com

Garasjeport

Vær forsiktig når du kører inn og ut av porten for å unngå skade på port eller bil

Om garasjeporten ikke fungerer som den skal:

- Kjør porten heilt opp, eller heilt ned (bruk pil opp eller pil ned på panelet).
- Om det ikke er strøm på panelet (pil-tastene lyser ikke), sjekk kontakten (støpsel med grå ledning). Ta ut støpselet, vent 10 sekunder, og sett i kontakten igjen.
- Om det framleis ikke er strøm på panelet; ta støpselet ut, og bruk kjettingen til å åpne porten manuelt, dette kan være litt tungt.
- Informer styret per e-post.

Tryggleik

Garasjeanlegget har sprinkleranlegg. Det finns nødutgangar på alle plan. Det er montert kameraovervaking i garasjeanlegget.

Damsgårdssundet Parkering 1 er med i Felles avtale om bumiljøvakthald for sameigene i Damsgårdssundet. Fokus er på skalsikring og synlegheit i området. Det blir gått ein inspeksjon til varierende tider mellom 20:00 og 06:00.

BUMILJØVEKTER / SECURITAS: 90 86 02 74

Kjøp og sal av andelar i sameiget

BOB har satt krav om kven som kan kjøpe andel i sameiget, sjå vedtektene. BOB krev også styregodkjenning for å gjennomføre salet. Sal av andel kan berre skje til nokon som eiger ein boenhet i følgende BOB-sameiger:

- Sjøstjernen Sameie
 - Ternen Sameie
 - Damsgård Marina
 - Piren Sameie
 - Piren 2 Sameie
 - Viken Amfi Sameie
 - 1912 Sameie
 - Måken Sameie
 - Skarven Sameie
 - Krohnaviken Sameie
- Gjennomføring av sal:
 - For å få styregodkjenning send e-post til styret med:
 - Namn, adresse, telefonnummer, e-post for seljar
 - Namn, adresse, telefonnummer, e-post for kjøpar
 - Andelsnummer på den boenheten i planområdet som kjøper eig.
 - **VIKTIG:** Dersom sal gjennomføres utan meklar krev BOB kopi av tinglyst skøyte. Legg denne ved e-posten.
 - Styret godkjenner og vidaresender informasjonen til eierskifte@bob.no
 - Dersom du har ladestasjon; kontakt styret for sluttregning for strømforbruk
 - Husk å overlevere nøklar (og evt. fjernkontroll) til neste eigar
 - Kjøpar vil i dei aller fleste tilfelle overta den plassen i garasjen som seljar har disponert, sjå vedtektene for utfyllende informasjon om rettsleg råderett og bruk av anlegget

Revisjonsdato: 17.02.2021

Lading av elbil

Alle plassene i garasjen er tilrettelagd for ladestasjonar av typen Zapcharger Pro. For å kjøpe ladestasjon inkludert montering av denne send e-post til styret med namn, bustadadresse, telefonnummer, plass-nr i garasjen. Pris i 2019 var 19.600,- kr for enkeltbestillingar, 18.500,- kr viss to eller fleire bestilte samtidig. Styret kan samkjøre fleire bestillingar for å få lavast mogleg pris.

Fakturering av lading: Fakturering skjer kvartalsvis, der forbrukt energi lesast av dei individuelle ladestasjonane. Deretter fakturerast ein for energiprisen i tilhøyrande periode, basert på eit gjennomsnitt av variable kostnader (det vil seie alt som er kr/kWh), samt eit påslag som skal dekke inn sameigets utgifter til kontroll av installasjonane. Påslaget settast etter sjølvkostprinsippet, og er satt til 0,10 kr/kWh per 08.12.2020.

Grunna et fakturagebyr på kr 50,- NOK per faktura, overføres fakturagrunnlag på under kr 300,- NOK til neste periode. Det vil seie at dersom rekninga di er mindre enn 300 kroner flyttast denne vidare til neste kvartal.

Dersom du har feil eller problem knytt til din Zapcharger ladestasjon bes du kontakte

www.saselektroservice.no/
E-post: erik@saselektroservice.no
Telefon: 40100111

MC/scooter på særskilt plass i garasjen

Vedtektene opnar opp for at sameigarar kan plassere MC/scooter på særskilt plass i garasjen mot eit tillegg til dei ordinære felleskostnadene. Særskile plasser er på plass 124/125, ved inngangsdør i første etasje, og ved inngangsdør i andre etasje.

- Avtale om dette gjerast med styret
- Det er ikke høve til å framleige til personar som ikke har andel i sameiget, sidan det berre finnes eit avgrensa tilbod av særskilte plassar for MC/scooter

Revisjonsdato: 17.02.2021

VEDTEKTER
for
SAMEIET DAMSGÅRD BÅTHAVN

1. Sameiets gjenstand

Sameiets gjenstand er det til enhver tid etablerte bryggeanlegget i sjøen utenfor gnr. 158 bnr. 62 og 847 i Bergen kommune.

Sameiet er gitt evigvarende rett til å ha bryggeanlegget etablert på nevnte eiendom. En skisse over bryggeanlegget slik det er planlagt på stiftelsestidspunktet for sameiet følger vedlagt som bilag 1.

2. Deltagelse i sameiet

Sameiet består av 50 like store ideelle sameieandeler, der én båtplass gir én sameieandel, uavhengig av bredden på båtplassene.

Kun eiere av bolig, inkludert andel/seksjon i borettslag/sameie, beliggende i Nærområdet til Båthavnen i Bergen kommune kan delta i havnesameiet (heretter Damsgårdssundet). I tillegg til eierskap, er rett til deltagelse i sameiet betinget av at sameieren også bebor Nærområdet. Ved å ikke bebo Nærområdet for periode på mer enn tre år i sammenheng, vil en sameier tape sin rett til å være sameier.

Av hensyn til fordeling av båtplasser, felleskostnader m.v. er hver sameieandel nummerert fra 1 til 50. Liste over sameierne skal føres av styret.

Ingen husstand i Nærområdet kan eie mer enn én sameieandel i sameiet.

Denne bestemmelsen er basert på reguleringsbestemmelsene for området og kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra BOB BBL.

3. Faktisk råderett

Samtlige sameiere står fritt til å benytte bryggeanlegget i samsvar med det formål anlegget er ment for. Bryggeanlegget skal kun disponeres av fritidsbåter, og båten kan ikke være større enn bryggeplassen er beregnet for.

Den enkelte sameieandel har uadskillelig knyttet til seg en eksklusiv rett til båtplass i bryggeanlegget. Plasseringen og fordelingen av båtplassene i henhold til nummereringen av sameieandelene fremgår av bilag 2.

Videre tilkommer den enkelte sameieandel de fasiliteter m.v. som sameiet ved sameiermøtet, eventuelt styret, har lagt til rette for.

Dersom vilkårene for deltagelse i sameiet etter pkt. 2 ikke lenger er tilstede, kan sameiet v/ styret nekte den aktuelle sameier bruk av båtplassen med umiddelbar virkning.

4. Plikter knyttet til bruk av bryggeanlegget

Båter skal være forsvarlig fortøyet, med en fortøyningsanretning forut og en bak på hver side av båten. Hver fortøyningsanordning skal være utstyrt med strekkavlaster. Fortøyingssjakler skal fortrinnsvis være i galvanisert stål eller kunststoff for å unngå galvanisk tæring på anlegg. Sjakler i rustfritt stål skal ikke benyttes.

Den enkelte sameier er forpliktet til enhver tid å holde området rundt sin båtplass i ryddig og ordentlig stand, og ellers benytte seg av bryggeanlegget med tilbørlig aktsomhet og hensynsfullhet.

Det er ikke tillatt med unødvendig tomgangskjøring av motor under landligge, å gjøre bruk av toalett med utslipp til sjø når i anlegget, å slippe ut spillvann/bunnvann når i anlegget eller å la joller ligge på sjøen eller kai/utriggere når de ikke er i bruk.

Skade som påføres bryggeanlegget, tap av nøkler m.v. skal umiddelbart meddeles sameiet ved styret.

Sameiermøtet kan fastsette ytterligere ordensregler for sameiet som er bindende for sameierne.

5. Rettslig råderett

En sameier kan – ut fra de begrensningene som framgår av § 2 - fritt selge sin sameierandel. Styret skal ha melding om at sameier vil selge minst fire uker før andelen legges ut for salg.

Prisen på sameieandelen kan maksimalt være kr. 50 000 per breddemeter. Beløpet skal indeksreguleres (KPI) fra tidspunktet for stiftelsesmøte.

Salgssummen skal i sin helhet tilfalle selger.

Andre sameiere har ikke forkjøpsrett etter reglene i sameieloven ved salg av sameieandeler. En sameier som ønsker en annen båtplass, har likevel forkjøpsrett mot å stille sin eksisterende plass til salgs. Styret skal føre liste over sameiere som ønsker en annen båtplass. Forkjøpsretten bestemmes av sameiers ansiennitet på listen.

Sameierne kan ikke pantsette sin sameieandel.

Sameierne kan leie ut eller låne bort den båtplass som er tilknyttet sameieandelen til andre for et tidsrom på inntil tre år til sammen. Slik utleie/utlån kan bare skje til fysiske personer.

Framleie er ikke tillatt.

Styret skal godkjenne avtaler om slik utleie/utlån ut fra vedtektene og det formål anlegget er ment for. Styret kan, etter søknad, gi løyve til å forlenge slik utleie/utlån med inntil et år om gangen dersom sameier har spesielle grunner for å få slik forlenget utleie.

6. Dekning av fellesutgifter

6.1 Plikt til å svare fellesutgifter

Hver sameier er ansvarlig for å dekke en andel av sameiets fellesutgifter. Fellesutgiftene utgjør utgiftene til alminnelig drift og vedlikehold, samt forsikring av sameiet, samt øvrige formål som måtte bli bestemt av sameiermøtet. Videre skal fellesutgiftene omfatte strømforbruk, så sant sameiet ikke har besluttet å installere individuelle målere.

6.2 Beregning av fellesutgifter

Den enkelte sameier skal betale et beløp til sameiet som fastsettes utifra bredden på båtplassen sameieren har i bryggeanlegget. Det svares fellesutgifter med et gitt beløp pr. halve meter i bredden, rundet av oppover. Ved stiftelse av sameiet svares det fellesutgifter med kr. 500 pr. halve meter båsbredde, rundet av oppover, pr. år. Beløpet kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall. I forhold til reglene om sameiermøtets kompetanse i pkt. 7.4 ansees endring av beløpet som en del av budsjettfastsettelsen.

Liste over båtstørrelser til sameierne skal til enhver tid holdes oppdatert av styret. Sameierne plikter på forespørsel å gi styret eller dets enkeltmedlemmer den informasjon og dokumentasjon som er nødvendig for å føre listen.

Fellesutgifter betales i sin helhet i forhold til bredde båtplass.

6.3 Betaling av fellesutgifter

Den enkelte sameiers årlige fellesutgifter som beregnet i henhold til pkt. 6.2, skal betales til sameiet i kvartalsvise rater a konto.

7. Sameiermøte

7.1 Generelt

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

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, hvor hver sameieandel har én stemme hver.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

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

7.2 Ordinært sameiermøte

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

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

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

7.3 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når halvparten eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

7.4 Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen.

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre
- årlig vedlikeholds- og driftsprogram – med tilhørende budsjett

Beslutninger fattes med simpelt flertall blant de fremmøtte, med unntak av følgende saker, som krever flertall med minst ⅔ av de fremmøtte sameierne:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige
- endring av vedtektene

Vedtektsendringer vedrørende beslutninger som etter disse vedtekter kun kan fattes med strengere krav til flertall enn hva som følger ovenfor, kan kun skje ved at tilsvarende krav til prosedyre er fulgt for selve vedtektsendringen.

8. Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem som alle velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. I det første sameiermøtet hvor styre velges, skal det likevel bestemmes at to styremedlemmer samt varamedlemmet i det første valgte styre skal tjenestegjøre i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Styret skal sørge for drift av sameiet og se til at sameierne oppfyller sine forpliktelser i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bl.a. innkreve et åkontobeløp fra hver sameier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av fellesutgifter, besørge utført vedlikehold og reparasjon av bryggeanlegget, samt holde bryggeanlegget tilstrekkelig forsikret.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

Styret skal føre en liste over dem som til enhver tid er registrerte som sameiere.

9. Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen sameier må delta i avstemning på sameiermøtet, og intet styremedlem kan tilrettelegge eller stemme over, saker hvor vedkommende eller ens nærstående har særinteresser i sakens utfall.

10. Forretningsfører

BOB skal være forretningsfører for sameiet. Endring av dette skal godkjennes av BOB.

11. Forsikring

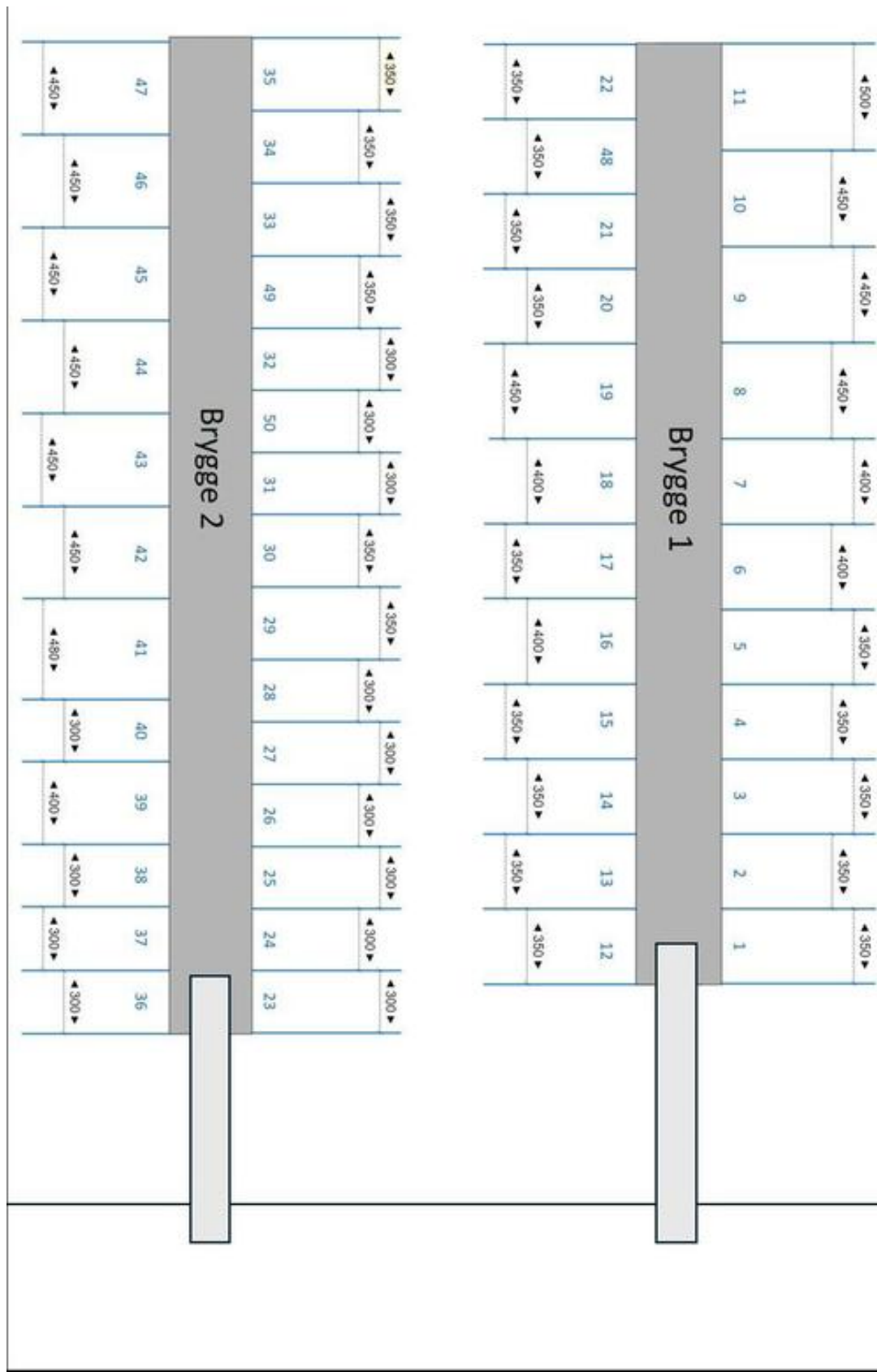
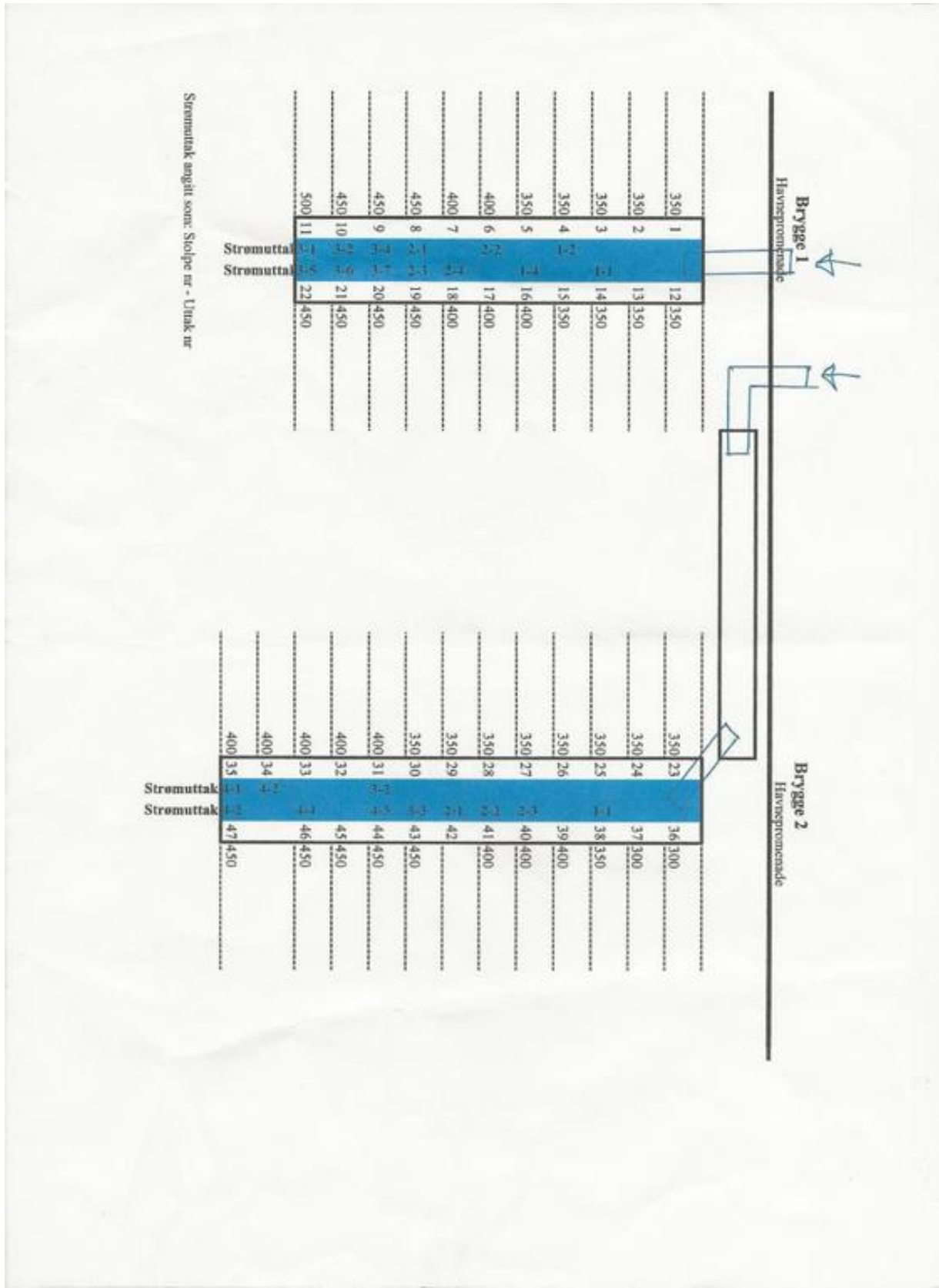
Den forsikring som tegnes av sameiet v/ styret, og som betales gjennom fellesutgiftene, skal være slik utformet at den også dekker skader som skyldes tilfeldige hendelser, f.eks. naturkrefter, og/eller som rammer kun én eller en begrenset gruppe sameieres båtplasser.

12. Mislighold; misbruk av sameieandel

Dersom en sameier – til tross for advarsler – vedvarende eller gjentatte ganger misligholder sine betalingsforpliktelser etter disse vedtekter, dersom han utnytter sin sameieandel på en måte som er til betydelig ulempe eller genanse for de øvrige sameierne, eller dersom han på annet vis ikke etterfølger disse vedtekter og ordensreglement som måtte være fastsatt i henhold til dem, kan sameiet v/ styret kreve hans sameiepart utløst etter sameieloven (lov av 18. juni 1965 nr. 6) § 13. Dersom retten under en tvist finner at vilkårene for utløsning er tilstede, skal gjennomføringen av denne likevel følge fremgangsmåten beskrevet i pkt. 5 forsåvidt gjelder salg.

Disse vedtekter er fastsatt av sameiets stifter, BOB Eiendomsutvikling AS, i forbindelse med stiftelsen av sameiet. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret. Hver sameier får en kopi av disse vedtekter.

Bergen 22.09.2015. Revidert: 18.06.2019, 09.06.2020, 15.06.2023, 29.04.2025



ORDENSREGLER

for Sameiet Damsgård Båthavn
Se også sameiets vedtekter

- Sikkerhet og nabohensyn:**
Vis hensyn til naboer og andre brukere av havna. Unngå unødvendig støy, inkl. unødvendig bruk av motor, spesielt etter kl. 23.
Portene til bryggene skal alltid være låst. Forsering av portene på annen måte enn bruk av nøkler er ikke tillatt.
- Ansvar:**
Båteier er ansvarlig dersom eget fartøy forårsaker skader på brygge, andres båter og eget utstyr. Båteier er også ansvarlig for egne gjester. Båten skal være forsikret, minimum ansvarsforsikring.
- Fortøyning:**
Båten skal fortøyas forsvarlig med minst fire trosser - to foran og to bak. Bruk strekkavlastere, ikke stålfjærer! Tauverk og fendere skal være tilpasset båtens vekt og størrelse.
- Strøm og vann:**
Ved strømtilkobling skal kun godkjente olje- og sjøvannsbestandige kabler og utstyr brukes. Kabler skal ikke ligge i vann og skjøter må unngås.
Vannkraner stenges og slanger kveiles og henges opp etter bruk.
- Orden og ryddighet:**
Båteier er ansvarlig for orden rundt egen båt og på brygga. Joller skal ikke lagres på brygga og utstyr som ikke er i bruk, som fendere og tauverk, skal fjernes.
- Søppelhåndtering:**
Alt søppel, spillolje, batterier og annet avfall må tas med ut av havneområdet og kastes på egnet sted. Det er forbudt å tømme septiktanker i havnebassenget.
- Opphold og næringsvirksomhet:**
Det er ikke tillatt å bo fast i båten eller å drive næringsvirksomhet fra båtplassen eller i havna.
- Annet:**
Ved mislighold er sameiere/båteiere pliktige til å rette seg etter anvisninger fra styret. Ingen skal overlate sin båtplass til andre uten å informere styret. Styret skal til enhver tid være informert med kontaktinfo om alle båter i havna. Regler for utleie/utlån: Se vedtektene.

Vedtatt av årsmøtet 05.05.2026

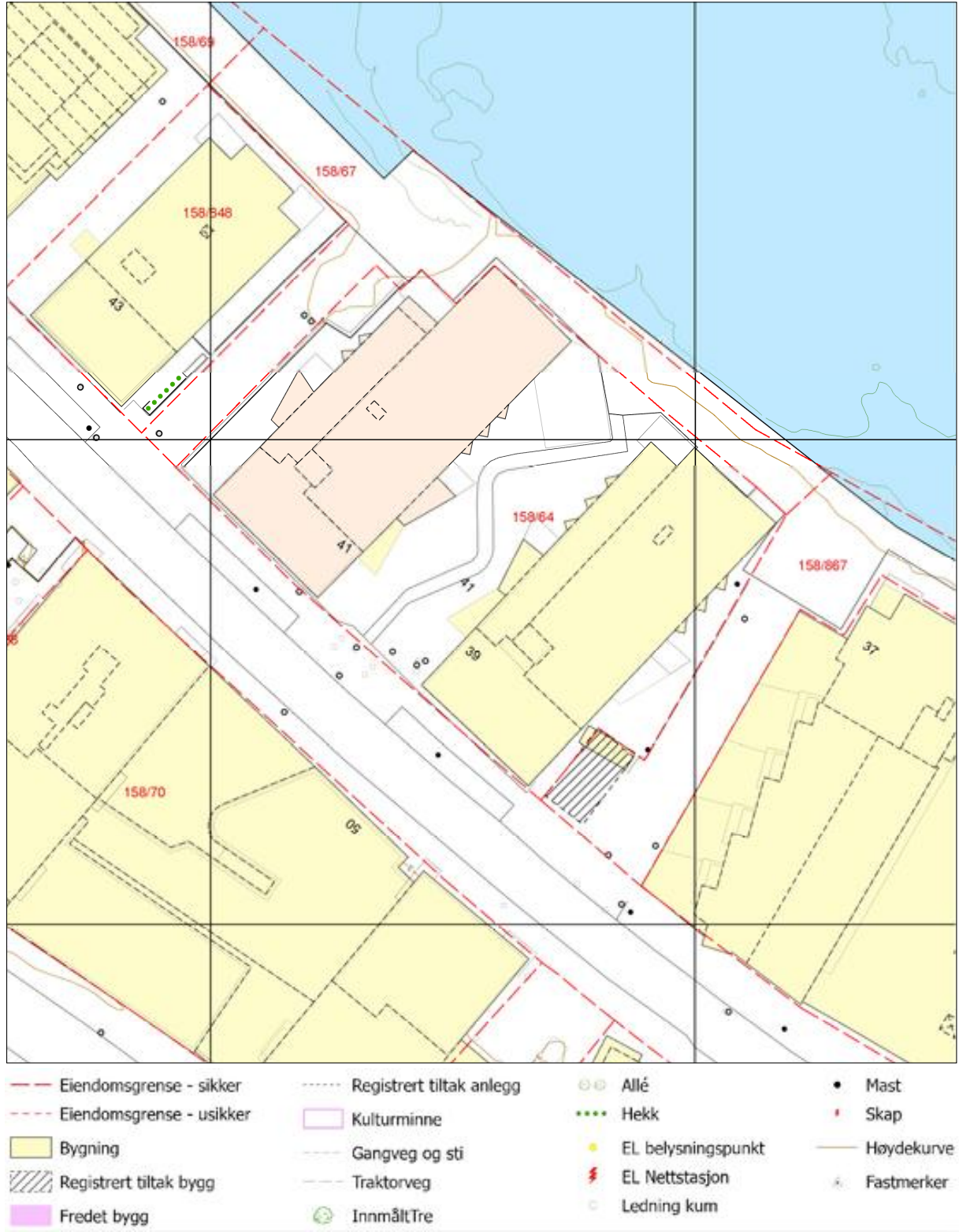


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 04.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/64/0/22
Adresse: Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

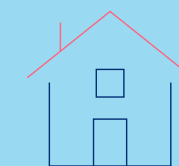
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Damsgårdsveien 41, 5058 BERGEN. Gnr. 158, bnr. 64, snr. 22 i Piren 2 Sameie, oppdragsnr.: 1120260048
Megler: Marius Giskeødegård, mobil: 95110340, e-post: mgi@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Marius Giskeødegård

Eiendomsmegler / Partner
951 10 340
mgi@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no