



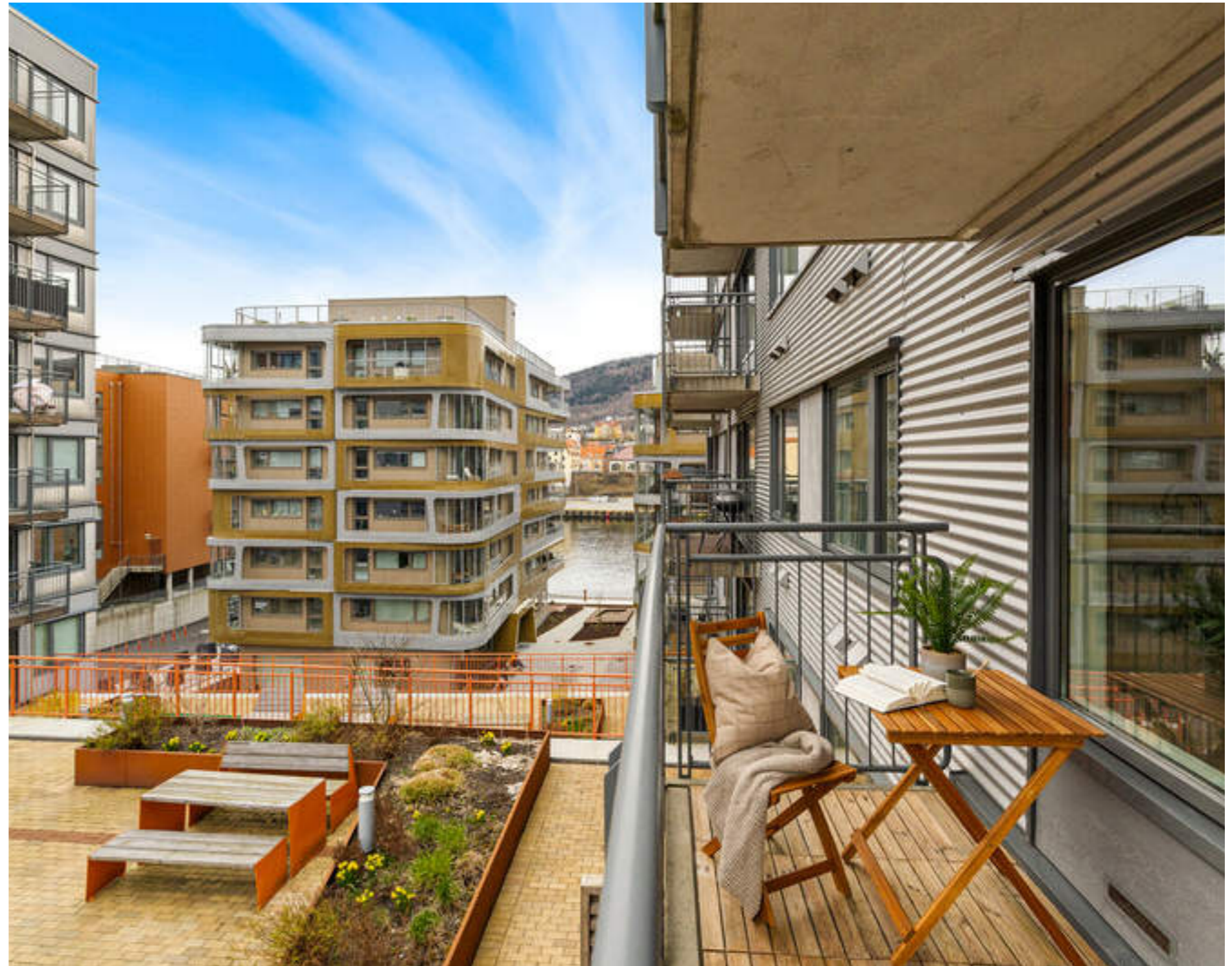
*MICHAEL KROHNS GT 103
DAMSGÅRDSSUNDET*



MICHAEL KROHNS GATE 103
DAMSGÅRDSSUNDET

INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
24	Plantegning
40	Området
41	Økonomi
43	Om Borettslaget
44	Offentlige forhold
47	Øvrige kjøpsforhold
49	Megler
55	Vedlegg
56	Takst
70	Egenerklæring
74	Energiattest
81	Forretningsførerinfo
134	Kommunalinformasjon



MICHAEL KROHNS GATE 103 DAMSGÅRDSSUNDET

W Eiendomsmegling ved Anders Paulsen og Victoria Giske har gleden av å presentere Michael Krohns gate 103, en flott leilighet i bygg fra 2004 i attraktivt, urbant og maritimt område.

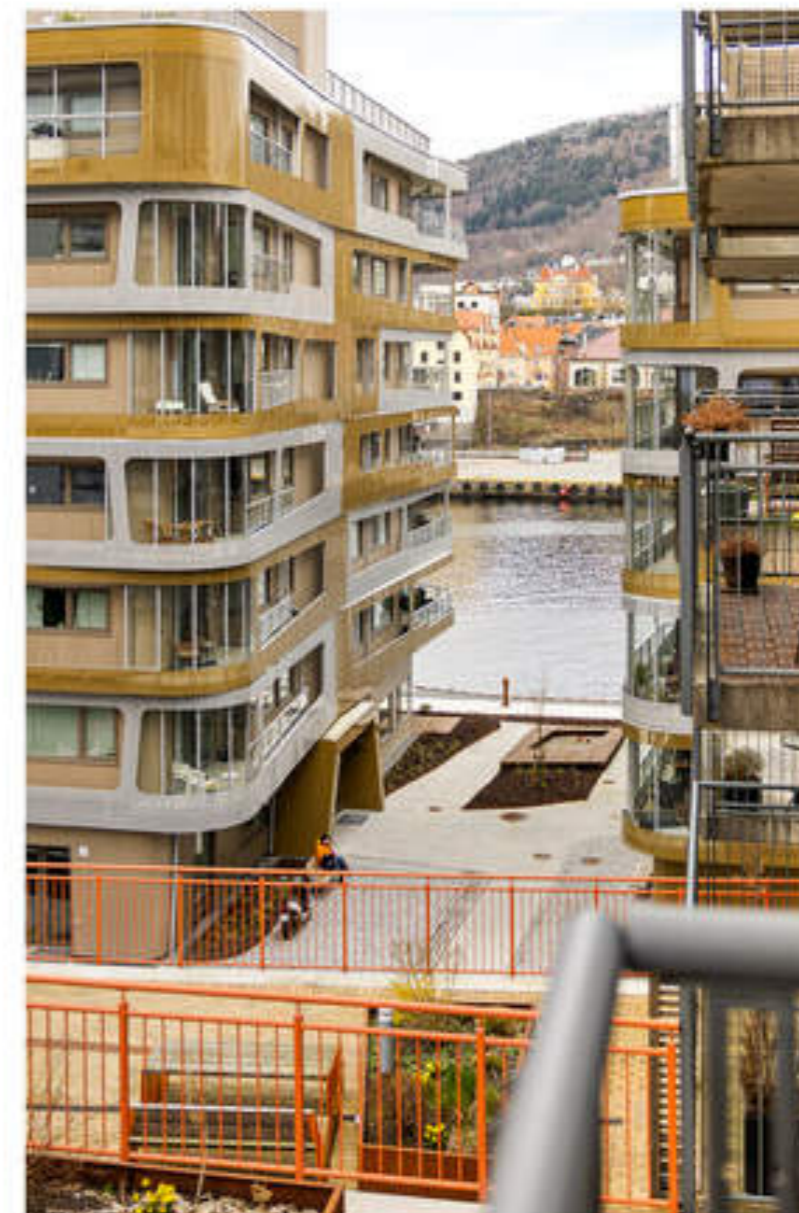
Kort oppsummert:

- God standard og fin planløsning.
- Nymalte overflater i 2024.
- Fast garasje plass med EL-lader.
- Tv/internett, kom.avgift, dugnad og varmtvann inkl. i felleskostnadene.
- Ingen dokumentavgift.
- Nordvestvendt balkong på ca. 5 kvm med sjøgløtt.
- Flott plassering i 4. etasje i et veletablert BRL.

Adkomst via heis.

- Ekstern bod i kjeller på ca 5 kvm.
- Umiddelbar nærhet til busstopp, dagligvarebutikker, treningssenter og restauranter.
- Gangavstand til bykjernen, studieinstitusjoner og flotte turmuligheter.

Velkommen til visning, husk påmelding! :)





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

2.550.000,-

Fellesgjeld

488.000,-

Totalpris

3.048.080,-

P-rom

40 m²

BRA

45 m²

Antall soverom

1

Eierform

Andel

Byggeår

2004

Etasje

4

Felleskostnader

6.675,-

Energimerking



DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/6006524

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLER



EIENDOMSMEGLER
Anders Paulsen

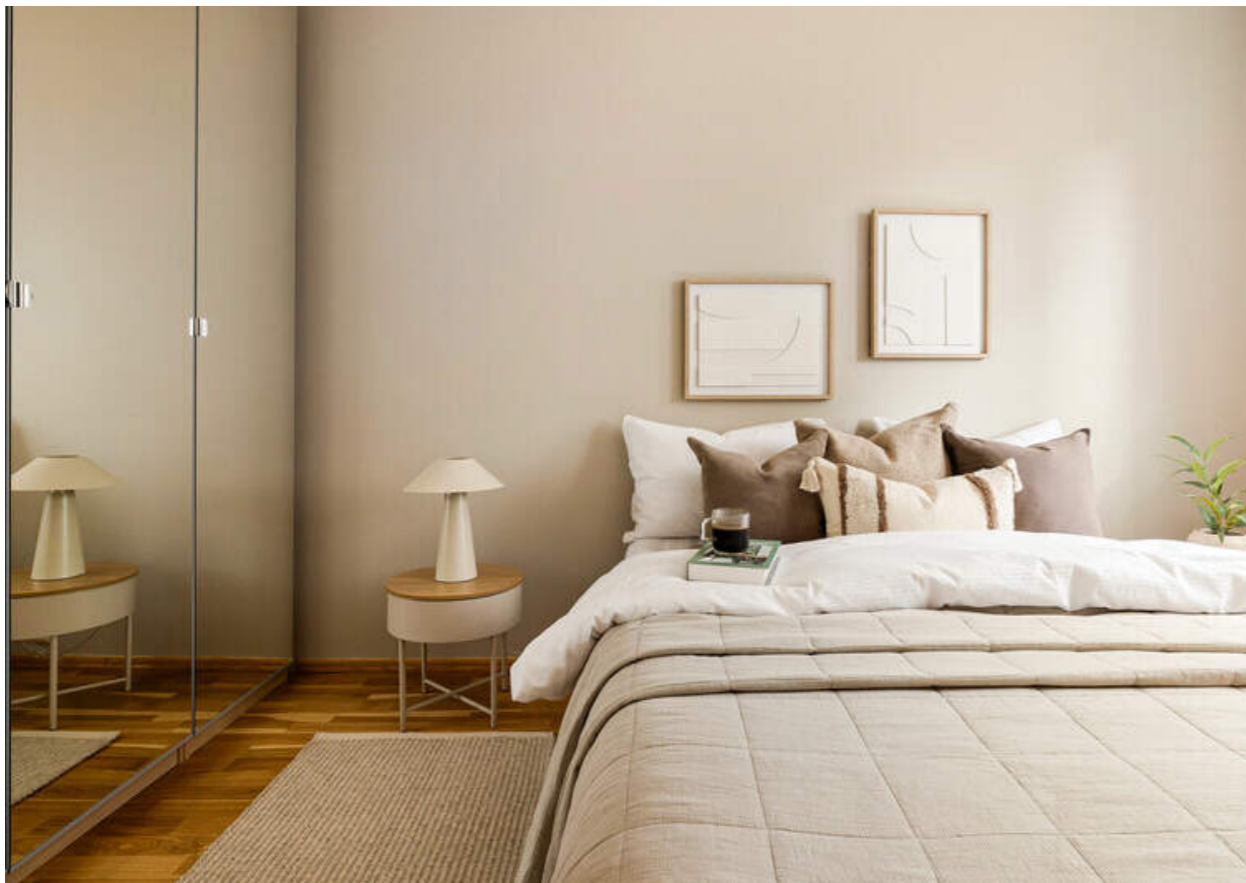
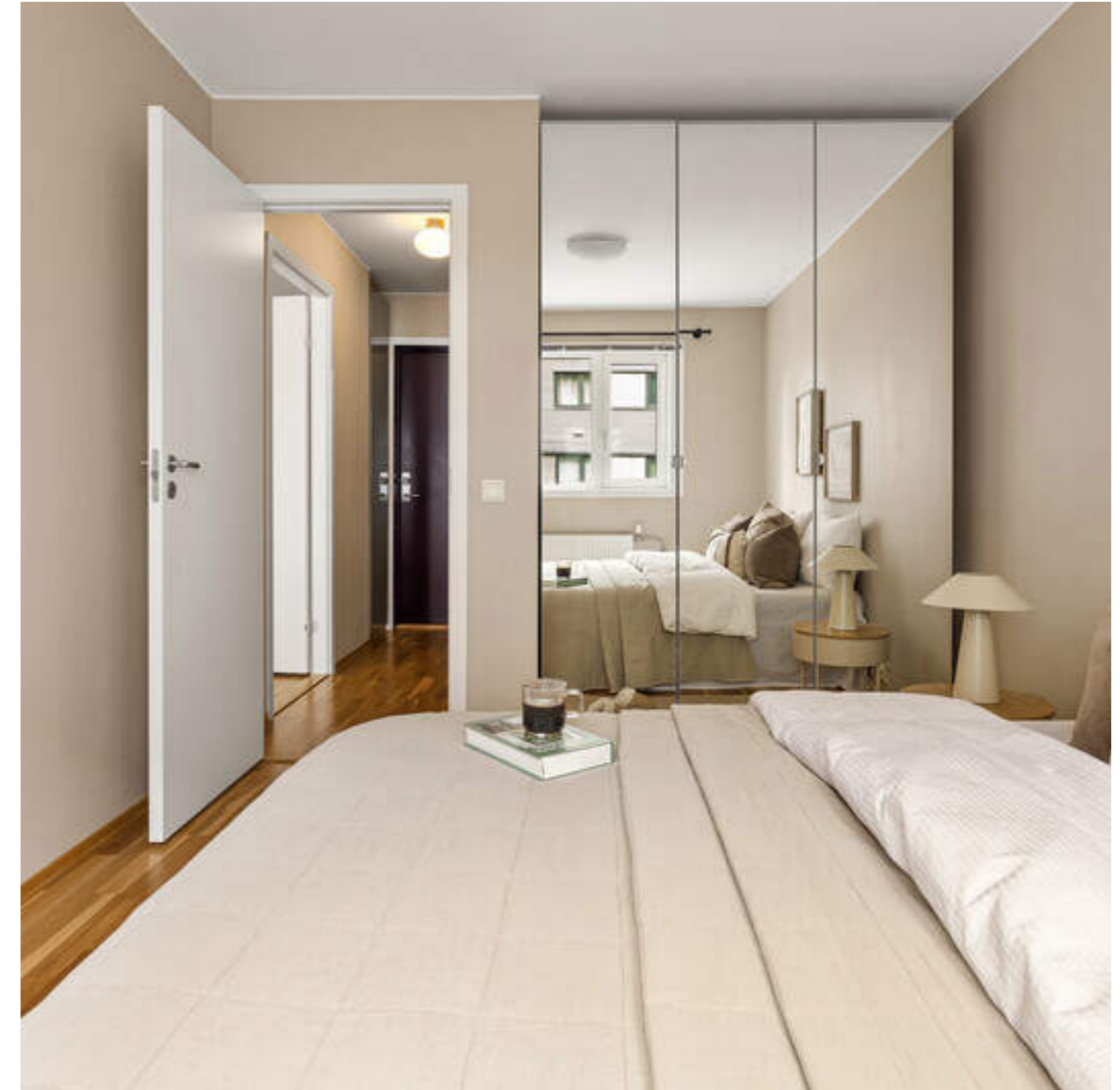
Eiendomsmegler
anders@wmegling.no

906 78 543

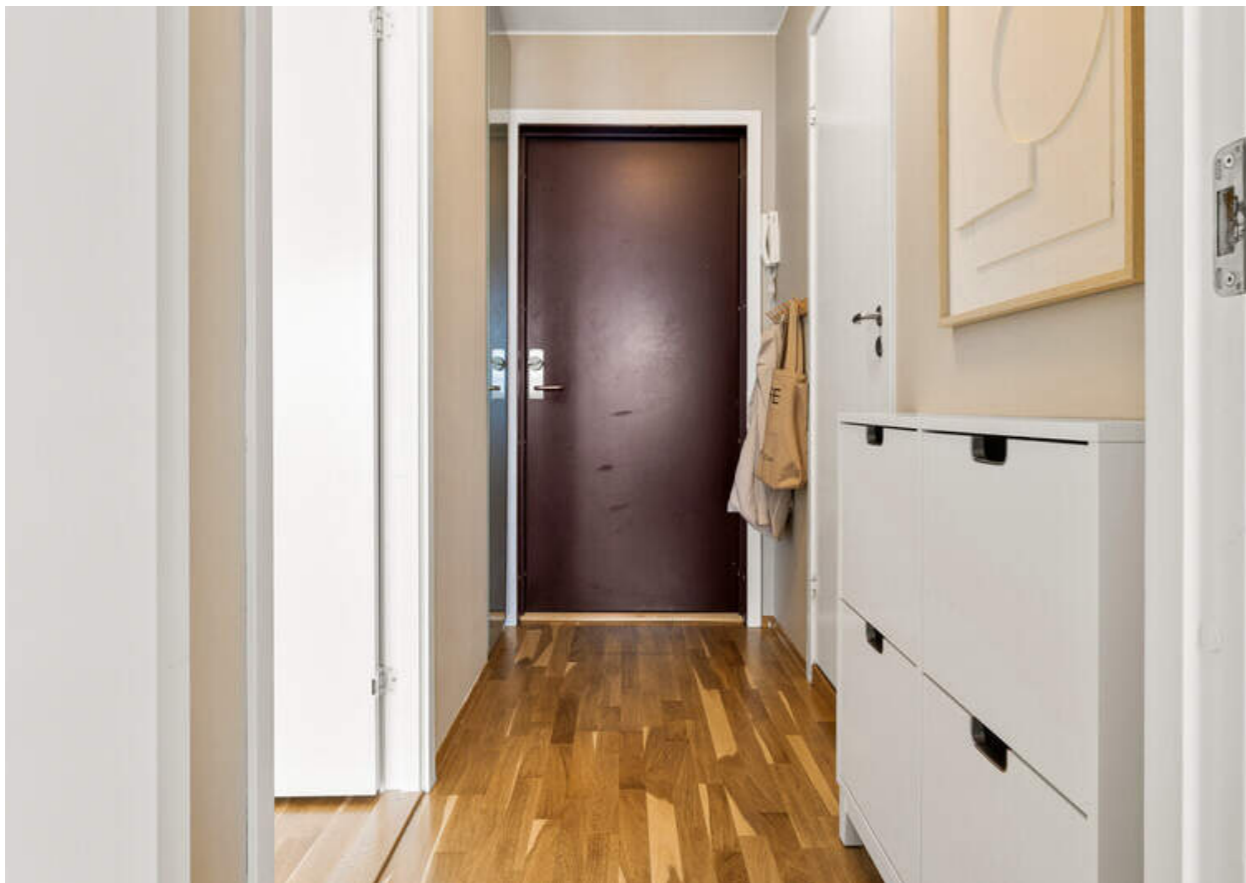














PLANTEGNING

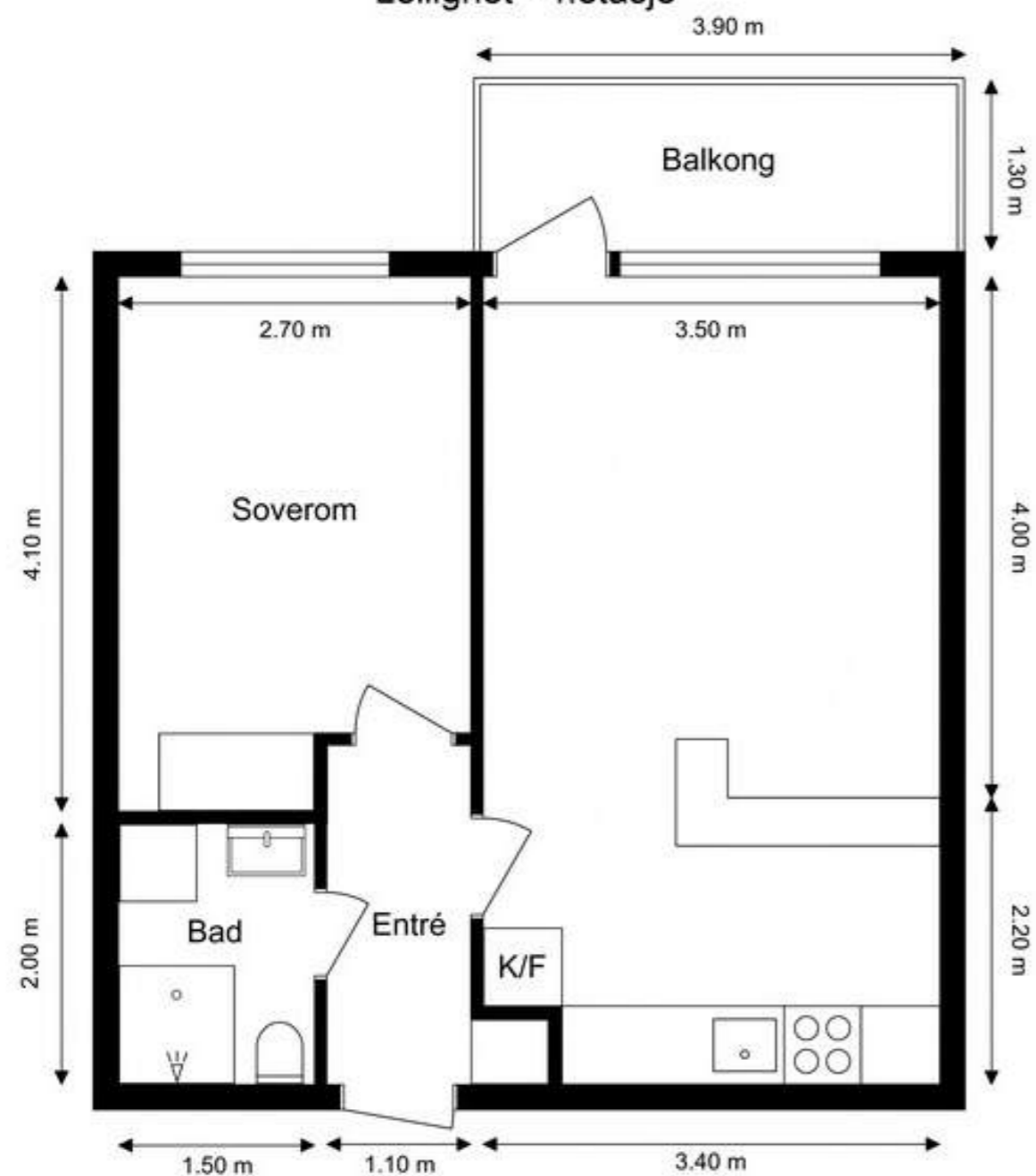


FRK SUPER

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Folgerdalsveien 103, 4015 Sandnessjøen, www.frk.no, FRK

Michael Krohns gate 103, 5057 BERGEN
Leilighet - 4.etasje

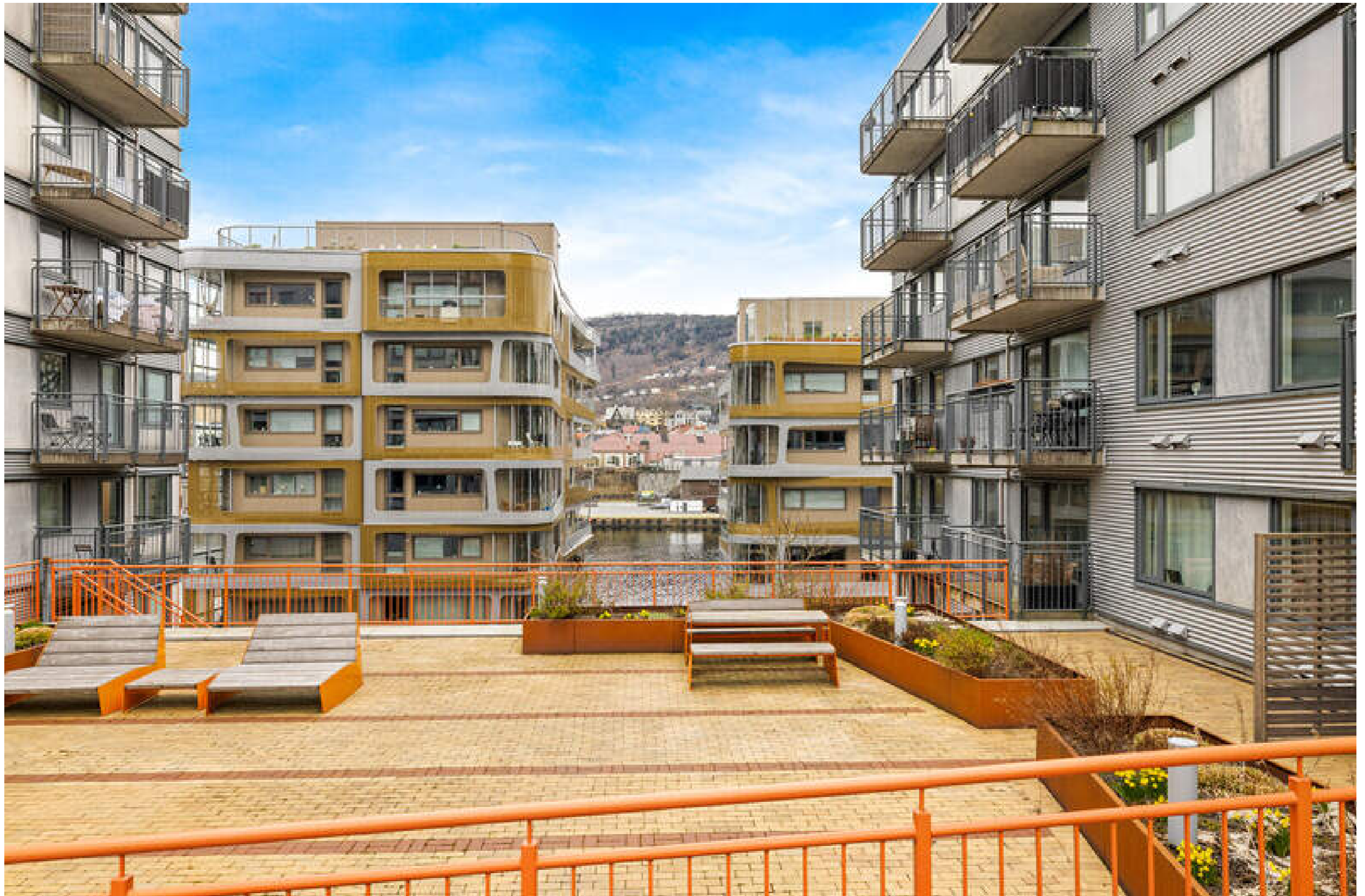


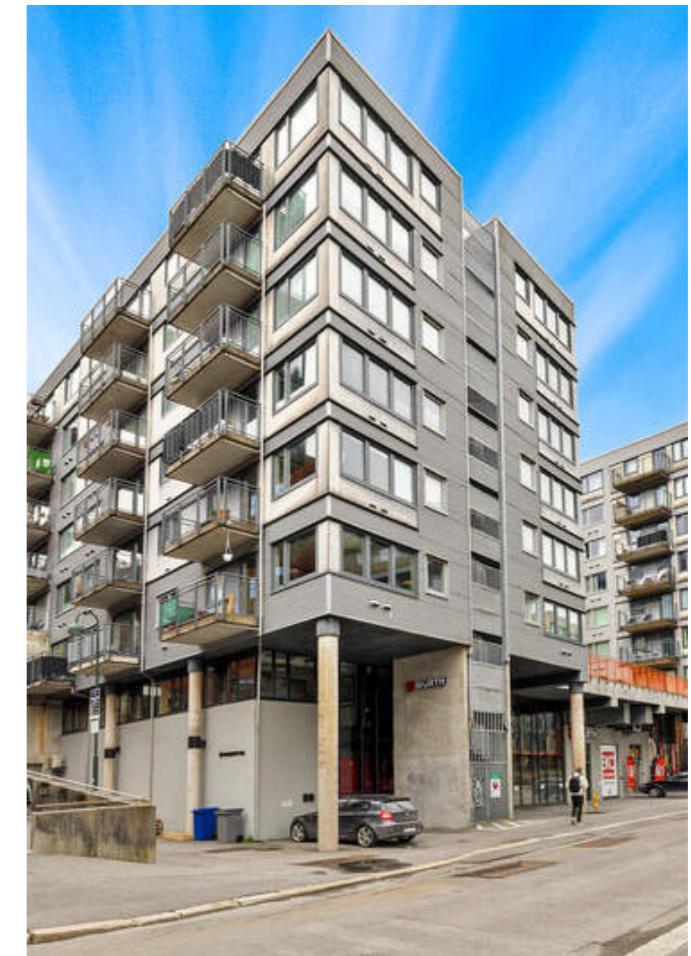
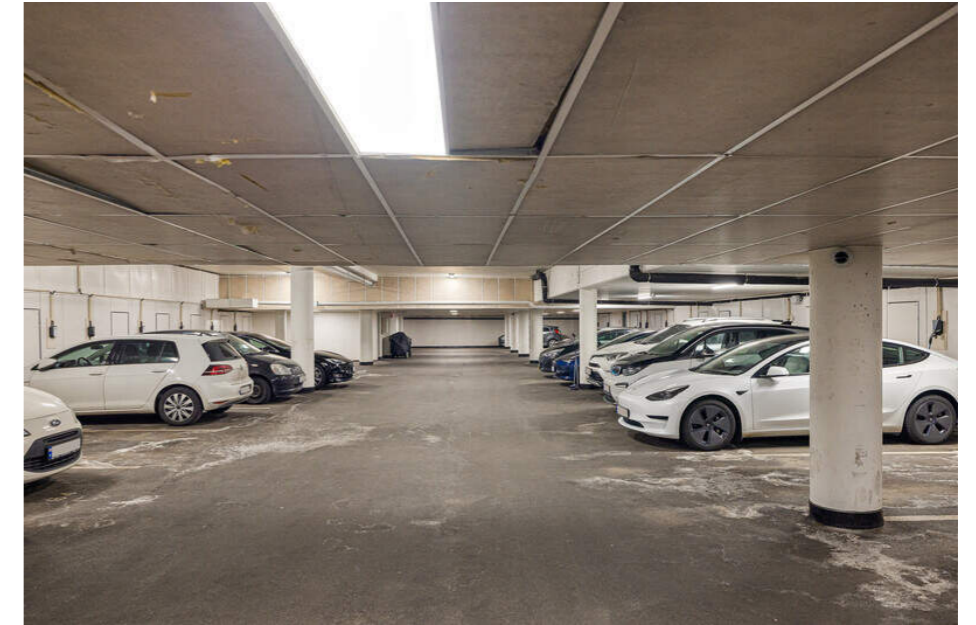
Ordernr. 15054291

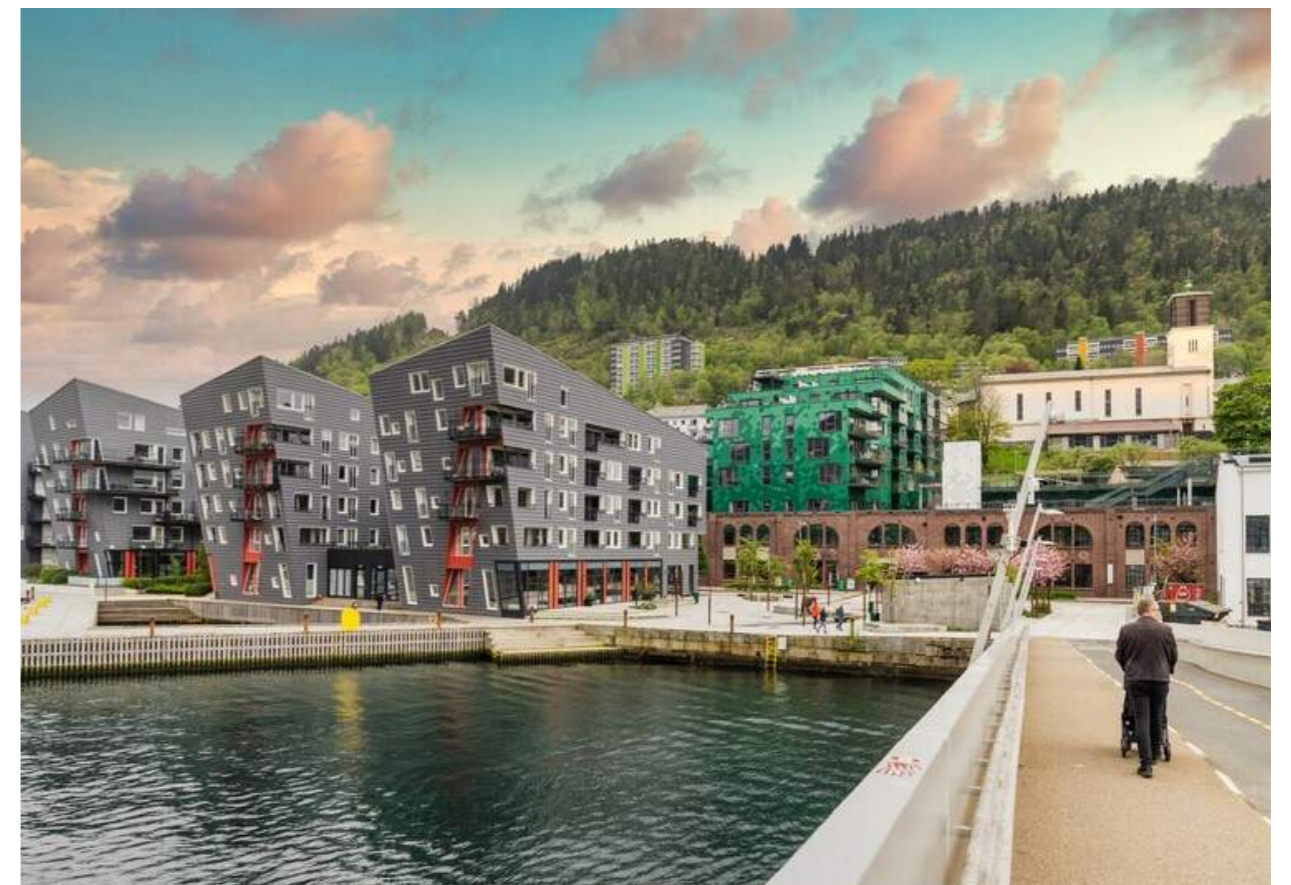


Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.









NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

W Eiendomsmedling ved Anders Paulsen og Victoria Giske har gleden av å presentere Michael Krohns gate 103, en flott leilighet i bygg fra 2004 i attraktivt, urbant og maritimt område.

Kort oppsummert:

- God standard og fin planløsning.
 - Nymalte overflater i 2024.
 - Fast garasjeplass med EL-lader.
 - Tv/internett, kom.avgift, dugnad og varmtvann inkl. i felleskostnadene.
 - Ingen dokumentavgift.
 - Nordvestvendt balkong på ca. 5 kvm med sjøgløtt.
 - Flott plassering i 4. etasje i et veletablert BRL.
- Adkomst via heis.
- Ekstern bod i kjeller på ca 5 kvm.
 - Umiddelbar nærhet til busstopp, dagligvarebutikker, treningssenter og restauranter.
 - Gangavstand til bykjernen, studieinstitusjoner og flotte turmuligheter.

Velkommen til visning, husk påmelding! :)

ADRESSE

Michael Krohns gate 103

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 158, BNR 90 andelsnr. 65 Org. Nr.: 987542519 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

EIERFORM

Andel

EIER

Thomas Rønnevig Hella

AREAL OG INNHOLD

P-rom: 40 m²

Bra: 45 m²

Primærrom

4. etg. P-rom: ca. 40 m².

Areal og fordeling pr etasje

4.etg: 45 kvm BRA / 40 kvm BRA-i

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundæreal: 40m² P-rom og 0 m² S-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4.etg: Entrè, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.

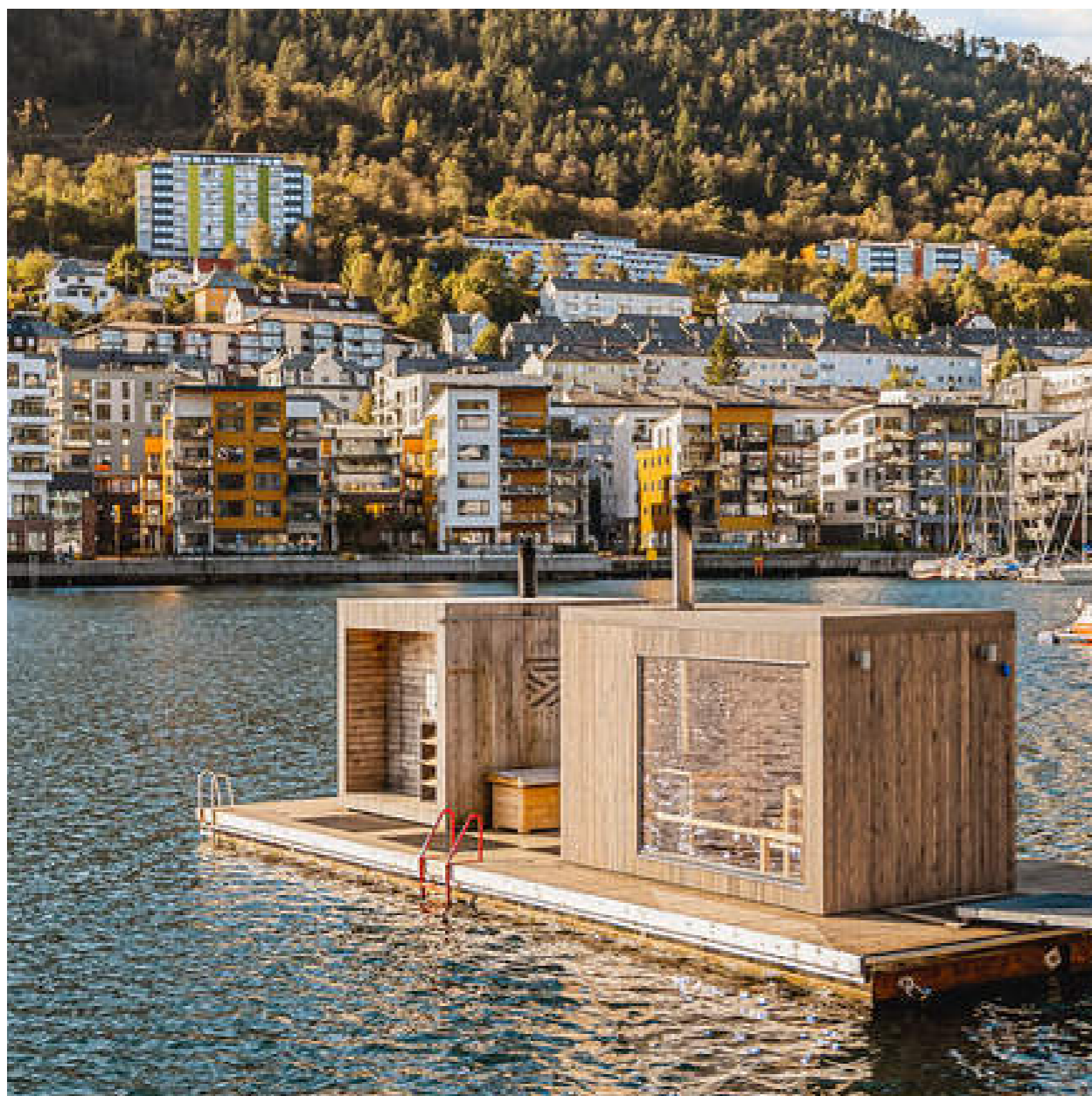
Balkong i 4. etasje oppmålt til 5m² (TBA).

Leiligheten disponerer 1 bod i underetasje på 5 m² og en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om følgende felles delte arealer: Utearealer, vaskerom og lekeplass.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS 3940:2023 med rominndeling fra



tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

BYGGEÅR

2004

STANDARD

Leiligheten fremstår som stilren og innbydende med gjennomgående gode kvaliteter på inventar og utstyr. For ytterligere informasjon henvises til bildepresentasjon, der nærmere beskrivelse av boligens kvaliteter fremkommer, samt vedlagt takst og selgers egenerklæringsskjema.

MODERNISERINGER OG PÅKOSTNINGER

Eier opplyser om at det har blitt utført følgende oppgraderinger i boligen:
 - 2024: Bytte av baderomsmøbel (skap og servant). Arbeid utført av Bergensbygg AS.
 - 2024: Det har blitt utført overflatemaling av stue, kjøkken, entre og soverom. Utført av eier.
 - 2024: Bytte av dørblad til stue, bad og soverom. Utført av eier.

TOMT

Tomten er eiet. Tomtearealet er felles for borettslaget og er i tillegg til eiendommens bygningsmasse opparbeidet med asfaltert vei, belegningsstein, diverse beplantninger og diverse støttemurer. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

492.4 m²

BYGGEMÅTE

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport, dvs en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle

avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er skissert. Rapporten og selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og må leses nøye før bud inngis.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Atle Kallestad (mob: 413 72 423) den 04.04.24:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.

Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med felles parkeringsanlegg i nederste etasje.

Yttervegger:

Yttervegger av betong/trekonstruksjoner.

Fasade:

Fasaden er kledd med fasadeplater.

Etasjeskillere av betong.

Takkonstruksjoner:

Flatt tak (ikke besiktiget).

Dører- og vinduer:

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.

* Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, og det er ingen tegn til slitasje.

* Dokumentert fagmessig godt utført.

* Det er ingen merknader.

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.

* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.

* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

* Kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:

* Feil utført.

* Skadet, eller symptomer på skade.

* Svært slitt.

* Nedsatt funksjon.

* Utgått på dato.

* Kort gjenværende brukstid.

* Det er behov for tiltak i nær fremtid.

* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:

* Har total funksjonssvikt

* Fyller ikke lenger formålet

* Er en fare for liv og helse

* Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TGIU betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

* Snødekket tak og krypekjeller uten

inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen

* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen.

I: Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Følgende har fått TGIU:

Det refereres til side 8-13 i takstrappen for utfyllende forklaring på punktene under.

TGIU:

Våtrom - bad:

Fukt i tilliggende konstruksjoner|

Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner.

Følgende har fått TG2:

Det refereres til side 8-13 i takstrappen for utfyllende forklaring på punktene under.

TG2

Våtrom - Bad:

Overflater vegger|

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det observeres at hullene er tettet med tettemasse. Det er ukjent om løsningen er fullgod med tanke på fuktsikkerhet. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk|

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

TG2:

Kjøkken:

Overflater gulv|

Det registreres stedvis riper og svelleskader i gulvets overflatemateriale. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes etter behov.

TG2

Øvrige rom:

Overflater gulv|

Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader og svelleskader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

TG2:

Elektrisk anlegg:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget|

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Det refereres til side 8-13 i takstrapporten for utfyllende forklaring på punktene under.

TG 3:

Ingen deler har fått tilstandsgrad 3.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand, se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

ADGANG TIL UMLEIE

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv, eller personer nevnt i brl § 5-6 første ledd nr. 3, har hatt bosted i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral og varmekabler i gulv på bad. Elektrisk oppvarming forøvrig.

Teknisk tilstand på gulvvarme er ikke kontrollert.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Hovedstoppekran er plassert i skap i felles gang.

El. Anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang utenfor leilighet.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

ENERGIMERKE

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

DIVERSE

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD:

Borettslaget har IN-ordning - avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan innbetales 01.09 og 01.03. Dersom slik nedbetaling er aktuelt må andelseier ta kontakt via epost med oeef@obos.no

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

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, oppgradering av kabel-TV og bredbånd, felleskostnader og innboforsikring etc.

Til info:

Varmtvann og tappevann er inkludert i felleskostnadene, men ikke oppvarming. Oppvarming faktureres den enkelte fra fjordkraft.

OM DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG:

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter fordelt på 2 blokker - henholdsvis Michael Krohns gate 103 og Michael Krohns gate 105.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Styreleder:

Navn: Kim Størksen

Mob: 993 64 633

Epost: kim.storksen@gmail.com eller styret.damsgaard@gmail.com

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i innkallinger og protokoller fra ekstraordinær og ordinær GF, vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Kopi fra årsberetning 2023, styret har utført følgende arbeid:

Styret har i løpet av perioden:

- Avholdt 6 styremøter, herunder regnskapsmøter, leverandør-bytter og vedlikholdsplanlegging
- Gjennomført og avholdt dugnad
- Reforhandlet Internett-avtalen med Telia
- Skiftet ut vaskefirmaet til en annen og billigere leverandør (Renco Renhold)

Her kan det nevnes at det var litt forventede startproblemer under innkjøringen av nytt firma, men styret opplever nå at leveransen her er bedre enn den tidligere var.

- Gjennomført rørinspeksjon av hovedledningene i begge blokker.
- Fulgt opp forsikringssaker
- Skiftet ut glasset til støyskjermen med ugjennomsiktig glass
- Sperret av uteområdet for uvedkommende med bruk av porter
- Gått over til digital parkeringsløsning for parkeringsbakken
- Skiftet ut defekte tørketromler
- Installert elektronisk nøkkelløsning
- Installert elektriske dørpumper til inngangspartiene
- Byttet forsikringsleverandør fra Tryg til Gjensidige
- Fortsatt vedlikeholdsetterslep på ventilasjonsanlegg
- Tatt opp kassakreditt-lån via Obos-banken for å unngå enda høyere økning av felleskostnader
- Innført IN-avtale med Husbanken i henhold til

generalforsamlingsvedtak fra 2022.

Styret har den 30.03.24 foretatt en veiledende avstemning om automatisk varslingssystem i borettslaget.

Borettslaget har fått oversendt et tilbud fra SFTY som inneholder følgende:

- Trådløse varslere i alle leiligheter.
- Varslere i fellesområder og næring.
- Multisensorløsning inkludert brann/røykalarm, innbruddsalarm, fukt- og temperatursensor.
- Varsling ved defekt sensor, nettbrudd og/eller tomt batteri.
- Tilkobling til alarmstasjon.

Skulle forslaget vedtas vil dette medføre en ekstra kostnad på kr 144 pr mnd pr leilighet.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun faglært - Bytte av baderomsmøbel (Vask på bad). Utført av Bergensbygg AS.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Ja - Kvittering på arbeid og innkjøpt materiell.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Ja - Tilbakeslag i avløpene på kjøkken i andre leiligheter i borettslaget. Min leilighet har ikke vært berørt.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun faglært. Styret har organisert spyling av hoved-avløpsledningene og skal gjenta dette ved faste intervall i samråd med vitek. Utført av Vitek.

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

Ja - Har vært skjeggkre i borettslaget, men ikke i min

leilighet.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja - Ladeboks fra Aneo.

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei - En av de tidligere eierene har installert lys under kjøkkenskap og stikkontakt på vegg.

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

Ja - Har vært skjeggkre i borettslaget, men ikke i min leilighet.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkken som står i boligen ved visning medfølger. Hvitevarer på bad medfølger ikke. Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Velkommen til Michael Krohns gate 103.

Leiligheten ligger i nærheten av Puddefjorden i flotte og maritime omgivelser, i et av Bergenes mest spennende utviklingsområder. Her bor man sentralt med kort vei til Bergen sentrum i et unikt bomiljø som

appellerer til mennesker i alle aldre og livssituasjoner. Småpudden, som er selve knutepunktet, knytter Damsgård sammen med Møhlenpris og sentrumskjernen. Her har man de fleste fasiliteter en kort spasertur unna, tilrettelagt for en enkel hverdag. Av dagligvarer finner man Bunnpris i nabobygget, Rema 1000 rett over veien, KIWI, og enda en Rema 1000 i retning Danmarks plass.

De dagene det ikke frister å lage maten selv, kan man gjøre det enkelt med pizza fra Pizzabakeren, sushi fra Sumo eller boller og kaffe fra Godt Brød som ligger i samme gate. Ønsker man å nyte et bedre måltid finner man sjømatrestauranten Aster på Fløttmannsplassen rett ved Småpudden. Innerst i Solheimsviken ligger også Colonialen kafé og bakeri, Moxy hotell og den meksikanske restauranten Ostra. Her kan du nyte favorittlunsjen til en fantastisk utsikt mot fjorden. Verdt å nevne er også Baker Brun, kulturhertet Cornerteateret og Bergen Kaffebrenneri på Møhlenpris, hvor man kan treffes for et lite glass vin, en kaffekopp eller oppleve teateroppsetninger, konserter og show. Like ved BI finner en også den populære Bystranden, som er en yndet plass på sommerstid.

På Danmarks plass ligger flere dagligvarebutikker, apotek, treningssenter, koselige restauranter og barer. For de som er på jakt etter et mer pulserende byliv, er det ikke langt til Bergen sentrum. Gåturen tar ca. 15 minutter. På Danmarks plass er det stopp for bybanen som tar en inn til Bergen sentrum eller motsatt vei til Flesland flyplass. Nærmeste kjøpesenter vil være Bergen Storsenter med fasiliteter som kaféer, klesbutikker og vinmonopol. Man kan enkelt ta en bysykkel der til!

Er du av den aktive typen kan det være fint å vite at treningssenteret EVO Fitness ligger i gangavstand og holder åpent 365 dager i året. Av andre treningssentre finner du Family Sports Club, Next og Sats på Danmarks plass. I sentrum finner man også et mangfold av treningssentre, hvor Trene sammen, SATS og mange andre er lokalisert. Liker du deg

bedre i skog og mark er det et hav av muligheter i kort gangavstand. I vest har du Løvstakken og Damsgårdsfjellet, mens i øst har du flotte turmuligheter rundt Store Lungegårdsvann, Ulriken og Fløyen.

Er du student? Fra boligen har man Handelshøyskolen BI, UiB, HiB som ligger alle i kort avstand fra leiligheten. Gode bussforbindelser i alle retninger (mot Laksevåg og sentrum eller mot Haukeland) med busstopp få meter fra leiligheten.

ADKOMST

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra W Eiendomsmebling.

PARKERING

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med EL-lading. Ellers er det flere gjesteparkeringssplasser i bakken ned fra garasjeanlegget mot Damsgårdsveien. Parkerende her må registreres med digital parkeringsløsning/ oblat.

Utover det eksisterer det soneparkering i gate etter gjeldende bestemmelser:

For beboere i sone 12-30: bil nummer en koster kr 2400,-, bil nummer to koster kr 3600,-

For firma kr 8700,- Elbil: Beboere med elbil betaler 25% av ordinær pris.

Oppgitte priser hentet fra Bergen kommune sine nettsider.

BEBYGGELSE

Hovedsakelig tilsvarende blokkbebyggelse.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er et godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Fra busstoppet i Michael Krohns gate kan man ta buss nr. 13, 20 og 403 trygt og effektivt til Bergen sentrum.

Bussnr. 20 går til Haukeland Universitetssjukehus. Fra bussholdeplassen ved Gyldenpris tar buss nr 50E deg til Fyllingsdalen, Sandsli og Birkelandsskiftet. Fra Gyldenpris tar det ca 10 minutter til Oasen og ca 25 minutter til Sandsli. På Gyldenpris er det også stoppested for Flybussen, den bruker ca 20-25 minutter til Flesland flyplass.

Nærmeste Bybanestopp er på Florida eller Danmarks plass, herfra er det hyppige avganger mot Bergen sentrum eller søndre bydel. Ved et enkelt bytte kan banen tas videre til Fyllingsdalen.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 2.550.000,-

FELLESGJELD

Kr 488.000,-

OMKOSTNINGER

2 550 000,- (Prisantydning)

488 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 038 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

210 (Panteattest kjøper)

810,- (Tingl.gebyr pantedokument)

810,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 250,- (Boligkjøperpakke Buysure (valgfritt))

10 080,- (Omkostninger totalt)

3 048 080,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 3.048.080,-

FORMUESVERDI PRIMÆR

Kr 727.405,- for år 2022

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse

her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 2.764.138,- for år 2022

INFO FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

FELLESGJELD

Kr 488.000,-

ANDEL FELLESFORMUE

Kr 6074 pr 31.12.2023

FELLESKOSTNADER

Kr 6.675,- pr mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer:
Internett/tv (grunnpakke), vedlikehold av fellesarealer, byggforsikring, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, eiendomsskatt, styrehonorar, forretningsførsel, varmtvann og tappevann (ikke oppvarming).

Fordeling:

Andel felleskostnader: 1.716,-

Dugnad: Kr 200,-

Lån uteområde: Kr 180,-

Kabel-tv/internett: Kr 349,-

Kapitalkost. lån 1 HUS101: Kr 4.030,-

Tilleggskostnad - parkering: Kr 200,-

Totalt kr 6.675,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld.

Forretningsfører informerer om at posten "felleskostnader" ble økt med 10 % og posten "lån uteområde" ble økt med 16,2 % fra 01.01.24

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: HUS101-135507739

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,45%

Type rente: Flytende

Term pr år: 4

Restløpetid: 12 år og 9 mnd

Restsaldo: 57.188.477

Bank: Obos banken

Lånenr.: OBBK01-98207845957

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,14%

Type rente: Flytende

Term pr år: 12

Restløpetid: 15 år og 9 mnd

Restsaldo: 2.760.058

Fellesgjeld pr. 01.03.2024: 488 000,-

Total fellesgjeld for Damsgårdssundet Borettslag pr.

01.03.2024: 59 948 535

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

Vi gjør oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

INFO OM FELLESGJELD

Andelens totale lån:

Lånenr.: HUS101-135507739

Kapitalkostnader: Kr 4.030,-

Restsaldo: 465.416,-

Lånenr.: OBBK01-98207845957

Kapitalkostnader: 181,-

Restsaldo: 21.833,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 488.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld og fellesutgifter. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i fellesgjeld eller fellesutgifter. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Forretningsfører informerer om at posten "felleskostnader" ble økt med 10 % og posten "lån uteområde" ble økt med 16,2 % fra 01.01.24

REGNSKAP

Regnskapet for 2022 ble oppgjort med et positivt resultat på kr 5 384 033 ,,-.

Borettslaget har per 31.12.2018 disponible midler på kr 359 544 ,,-.

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

OM BORETTSLAGET

BORETTSLAG

Damsgårdssundet Borettslag

ORG.NR.

987542519

ANDELSNUMMER

65

FORRETNINGSFØRER

OBOS

FORKJØPSRETT

Dette er et frittstående borettslag og følgelig praktiseres det ikke forkjøpsrett i borettslaget.

SIKRINGSORDNING

Et borettslag er organisert som et selskap. Dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. Man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning/avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader. Sikringsordningen er levert av Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.

STYREGODKJENNELSE

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan tas i bruk før godkjenning foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

VEDTEKTER

Det oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter og husordensregler. Se vedtekter og ordensregler som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

BORETTSLAGETS FORSIKRINGSSLESKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER FELLES FORSIKRING

91120053

BEBOERENS FORPLIKTELSER

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende

vedtekter og regler vedrørende forpliktelser og dugnader.

Borettslaget har en ordning om dugnad utenom fellesdugnaden som blir betalt inntil arbeidsgiveravgiften slår inn. All dugnad må klareres med dugnadsansvarlig i styret før igangsetting.

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren. På grunnboksbladet til borettslagets eiendom er det tinglyst pant for borettslagets fellesgjeld og andelseiernes borettsinnskudd. Grunnboksbladet er tilgjengelig for gjennomlesning på meglers kontor.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

På borettslaget eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overføring til ny hjemmelshaver:

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen. Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

28.11.1963 /9011-1/106 Erklæring/avtale
Plikt til å fjerne overdekning på gårds plass på bygningsrådets forlangende.
Overført fra: 4601-158/90

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2006 /5781-2/106 Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2022 /53997-1/200 Bestemmelse om parkering
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:90 Snr:1
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:90 Snr:3

Grunndata:
01.01.2020 /411572-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

16.02.2006 /5781-1/106 Seksjonering
Opprettet seksjoner:
snr: 2
formål: Samleseksjon bolig
sameiebrøk: 5532/7160
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

09.06.2021/688207-1/200 Reseksjonering
snr: 2
formål: Samleseksjon bolig
tilleggsdel: Bygning og grunn
sameiebrøk: 5832/7760
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk
Seksjon opprettet fra fellesareal

Rettigheter på andre eiendommer:
Rettigheter på 4601-158/87/0/1-112
04.06.2015 /494626-1/200 Bestemmelse om veg:
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:90 Snr:1
rettighetshaver:Knr:4601 Gnr:158 Bnr:90 Snr:2
Bestemmelse om parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG

BRUKSTILLATELSE

Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger ferdigattest på nybygg (bolig/næring), datert 06.05.2009.

Det foreligger ferdigattest for ombygging/fasadeendring forretning/salgslokaler (Michael Krohns gate 103), datert 19.11.2008.

Det kan likevel være utført søknadspliktige arbeider på eiendommen som ikke er omsøkt, og som det ikke er gitt ferdigattest for.

Det er til enhver tid 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, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eiendommen omfattes av en reguleringsplan på grunnen med plannavn "ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99", dekningsgrad 93,9%. Planen har følgende reguleringsformål: Bolig/Forretning/Kontor (54,4%), felles lekeareal (20,8%), felles avkjørsel (8,1%), annen veigrunn (5%), annet fellesareal (2,9%), gang-/sykkelvei (2,5%) og felles grøntareal (0,1%).

I tillegg berøres eiendommen av 5 andre reguleringsplaner på grunnen.

Eiendommen er i henhold til kommuneplan avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (100%).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i

kommuneplanen:

Hensynssone kulturmiljø, historiske veifar (2,4%).
Postveiene er kulturminner av nasjonal verdi/betydning, de er faktisk del av første generasjon offentlig vegnett som har bundet landet sammen. De ulike generasjonene av postveitraséene er i stor grad angitt som hensynssoner i kommuneplanens arealdel, også der opprinnelig veifar er. Hensynsonen skal oppfattes som et varsel om nærmere undersøkelser for å vurdere tiltaks innvirkning på kulturminneverdiene.

Hensynssone faresone, luftkvalitet rød sone (100%).
Bergen kommune har utfordringer med å overholde krav til luftkvalitet, særlig for nitrogendioksid (NO2). Kommunen har ansvar for å utarbeide tiltak for å bedre luftkvaliteten. Det er utarbeidet nye luftsonekart for svevestøv (PM10 og PM2,5) og nitrogendioksid (NO2). Soner for luftforurensning er innarbeidet i plankartet som hensynssoner fareområde (H390), og er oppdatert etter NILU sin kartlegging i 2018.

Hensynssone for veistøy gul sone (62,5%) og veistøy rød sone (21%), dette er avhengig av avstand til hovedvei. Dvs at det må påregnes veistøy på eiendommen. Videre kan en støysone ha betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen.

Eiendommen er i henhold til kommunedelplan avsatt til framtidig - boligområder (58,3%), framtidig - friområder (22,5%), framtidig - veiareal (18,7%) og nåværende - veiareal (0,5%).

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 OG 842, DAMSGÅRDSVEIEN 99. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "mindre reguleringsendring". Reguleringsendringen sikter å tilrettelegge for noe økt utnyttelse, samt økt byggehøyde på deler av feltet for å realisere

oppføring av et høyt boligbygg av tre på feltet B2. Ikrafttredelsesdato 16.05.2013.

Plannavn: ÅRSTAD. GYLDEPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 08.05.1963.

Plannavn: ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDEPRIS. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 17.12.1947.

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "eldre reguleringsplan". Ikrafttredelsesdato 15.10.2007.

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)". Ikrafttredelsesdato 20.10.1978,

Plannavn: LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDEPRIS - DAMSGÅD. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "detaljregulering". Hovedformålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av sykkelfelt og fortau langs fv. 582 og fortau langs fv.280. Ikrafttredelsesdato 21.06.2017.

Plannavn: BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR. Planen har status "planlegging igangsatt" og plantype "områderegulering". Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for helhetlig og framtidsrettet byutvikling sentralt i Bergen og sikre gjennomførbarhet av dette. Det skal planlegges for urban, bærekraftig transformasjon av dagens havneområde til et levende byområde for alle med boliger, gode byrom, næring,

sosial infrastruktur, effektiv mobilitet og energi- og miljøløsninger som gir bærekraft og nullutslipp.

Plannavn: ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK. Planen har status "planlegging igangsatt" og plantype "detaljregulering".

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG. Planen har status "endelig vedtatt arealplan" og plantype "kommunedelplan". Ikrafttredelsesdato 22.10.2019.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen: Gnr/Bnr: 158/607 (Lien 83 . 0, 5057 Bergen) foreligger det "meldingssak registrer tiltak" vedrørende garasjehus anneks til bolig datert 11.09.2009. Gnr/Bnr: 158/882 (Damsgårdsveien 87a, 5058 Bergen) foreligger det rammetillatelse vedrørende stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer datert 03.08.2023. Gnr/Bnr: 158/882 (Damsgårdsveien 87a, 5058 Bergen) foreligger det rammetillatelse vedrørende garasjehus anneks til bolig datert 03.08.2023. Gnr/Bnr: 158/89 (Damsgårdsveien 87, 5058 Bergen) foreligger det igangsettingstillatelse vedrørende stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer datert 02.01.2023.

I forbindelse med oppføring av nye bygg/gjennomføring av tiltaket kan/vil det forkomme byggestøy, støv og tilhørende ulemper i en byggeperiode.

Andre opplysninger: Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sil konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dele vil kunne få betydning for

behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

KONSESJON

Nei

ODEL

Nei

BO- OG DRIVEPLIKT

Nei

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig

avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklærings skjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

LÅNEFINANSIERING

Ta kontakt med megler om du ønsker tilbud på finansiering.

MEGLERS VEDERLAG

Provisjon: 1,6 % av totalpris inkl. fellesgjeld
Markedsføring: kr. 21.000,-
Tilrettelegging: kr. 13.900,-
Oppgjør: kr. 6.900,-
Visning/privatvisning helg/overtagelse per stk kr 2 500,-
Øvrige kostnader: kr. 18 209,-

OPPDRAGSNUMMER

6006524

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 09.04.2024.

MEGLER

KONTAKTPERSON

Anders Paulsen Eiendomsmegler MNEF
Tlf 906 78 543
anders@wmegling.no

Victoria Giske Eiendomsmegler

Tlf 454 65 830
vg@wmegling.no

ANSVARLIG MEGLER

Anders Paulsen Eiendomsmegler MNEF
Tlf 906 78 543
anders@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendom Bergen Sentrum AS
Breiviksveien 64
5042 Bergen
Telefon: 924 56 782
Epost: bergensentrum@wmegling.no
Org.nr: 925 394 904



«EN SJANSE»

Boligsalget ditt gjennomføres bare én gang, og vår innsats vil være basert på at man ikke får noen «andre sjanse».

Det er svært viktig for oss at du etter salget kan sitte igjen med en følelse av at du valgte rett, med vissheten om at salget ble gjennomført på de beste premisser tilgjengelig i dagens marked.

Snakk med en av våre meglere i dag for å finne ut hva vi kan gjøre for ditt boligsalg.



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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 knaggermedfølger. 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.





VEDLEGG

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Michael Krohns gate 103
5057 BERGEN
Gnr./Bnr.: 158/90
Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjenr. : 2/65/65
Bergen kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 45 m²

Totalt bruksareal (BRA): 45 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.vest@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781


.....
Signatur inspektør: Atle Kallestad
Mobil: 41372423

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.04.2024
Referansenummer	15054291
Meglerforetakets oppdragsnummer	6-0065/24
Hjemmelshaver/selger	Thomas Rønnevig Hella
Bygningssakkyndig inspektør	Atle Kallestad
Tilstede på befaringen	Thomas Rønnevig Hella
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	04.04.2024 18:06

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Michael Krohns gate 103
Postnummer/sted	5057 BERGEN
Kommune	4601 - Bergen
Gnr./Bnr.:	158/90
Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjenr.	2/65/65
Borettslag / Sameie	Damsgårdssundet Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 492 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2004		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Damsgårdssundet Borettslag beliggende i Michael Krohns gate, Bergen kommune. Felles tomt for Borettslaget er opparbeidet med asfaltert vei, belegningsstein, diverse beplantninger og diverse støttemurer. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Leilighetsbygg oppført i 2004. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med felles parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to -lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Oppvarming med elektriske varmekabler i bad (i følge eier). Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets fjerde etasje. Adkomst til leiligheten via felles trappegang og heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av: Stue/kjøkken, soverom, entrè og bad. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod i underetasje på 5 m2 og en biloppstillingsplass i felles garasje med uttak for lading av elbil.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4.etasje	40	5		45	5
	Stue/kjøkken, entrè, soverom og bad	Bod i underetasje			Balkong
SUM	40	5		45	5
Total bruksareal: 45 m²					

Kommentar til areal

Ifølge eier inneholder Borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om følgende felles delte arealer: Utearealer og lekeplass.

Leiligheten har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 40 m² P-rom og 0 m² S-rom.

Etasjenummer tar utgangspunkt fra laveste etasje da det er flere etasjer som er underetasjer.

Rapport

Våtrom - Bad

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Nedsenket himling.
Vegghengt servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater vegger

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det observeres at hullene er tettet med tettemasse. Det er ukjent om løsningen er fullgod med tanke på fuktsikkerhet. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner.

Kjøkken

Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av tre.
Nedfelt oppvaskum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Integrert stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner


TG 2

Overflater gulv

Det registreres stedvise riper og svelleskader i gulvets overflatemateriale. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes etter behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2** Overflater gulv | **Gulvets overflatemateriale har enkelte synlige skader og svelleskader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.**


Etasjeskiller - 4.Etasje

Etasjeskiller av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.
Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Hovedstoppekran er plassert i skap i felles gang.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,44 meter og på bad er takhøyden målt til 2,20 meter.


Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder:
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader):
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap:


Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja, på kjøkken.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i fellesgang.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | **Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG2 bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000**

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.
På grunn av oppføringstidspunktet av boligen er det ikke kjent om brannskillere i boligen vil kunne oppfylle dagens forskriftskrav.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskillere

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse Ei30 og lydklasse Rw40db.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på ca. 4,6 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,2 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 22.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS	Oppdragsnr.	6006524		
Adresse	Michael Krohns gate 103				
Postnr.	5057	Sted	BERGEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 7 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Damsgårdssundet borettslag	Polise/avtalenr	91120053		
Selger 1 Fornavn	Thomas Rønnevig	Etternavn	Hella		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bergensbygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bytte av baderomsmøbel (Vask på bad)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Kvittering på arbeid og innkjøpt materiell

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

Tilbakeslag i avløpene på kjøkken i andre leiligheter i borettslaget. Min leilighet har ikke vært berørt.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vitek

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Styret har organisert spyling av hoved-avløpsledningene og skal gjenta dette ved faste intervall i samråd med vitek

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Har vært skjeggkre i borettslaget, men ikke i min leilighet.

11. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

Ladeboks fra Aneo

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er Innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Har vært skjeggkre i borettslaget, men ikke i min leilighet.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

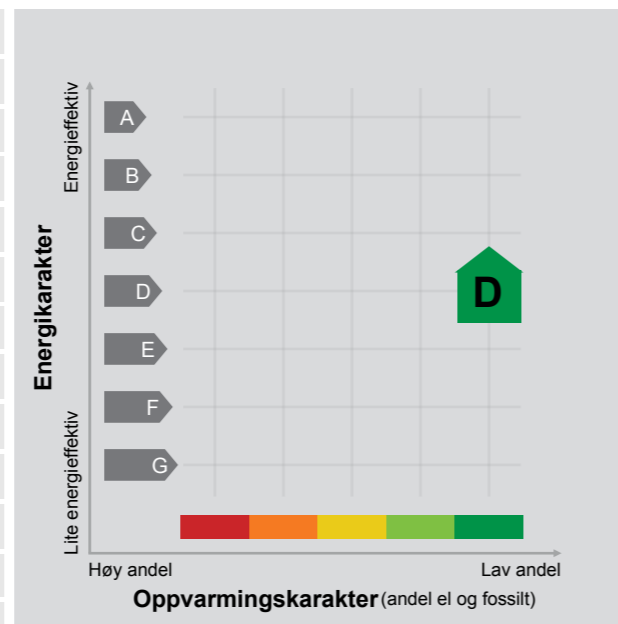
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Oprettet: 08/04/2024 22:07:26 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST

Adresse	Michael Krohns gate 103
Postnummer	5057
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23598191
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	44223969-ce58-41d3-850a-f06bf20d3c80
Dato	22.03.2024



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 energibehovet reduseres. Energibehovet 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 innnetemperaturen

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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Luft kort og effektivt

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Skifte til sparepærer på utebelysning med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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"

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).

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.

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: Michael Krohns gate 103
Postnummer: 5057
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0403
Dato: 22.03.2024 12:44:23
Energimerkenummer: 44223969-ce58-41d3-850a-f06bf20d3c80

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 158
Bruksnummer: 90
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23598191

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

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: Montere urbryter på motorvarmer

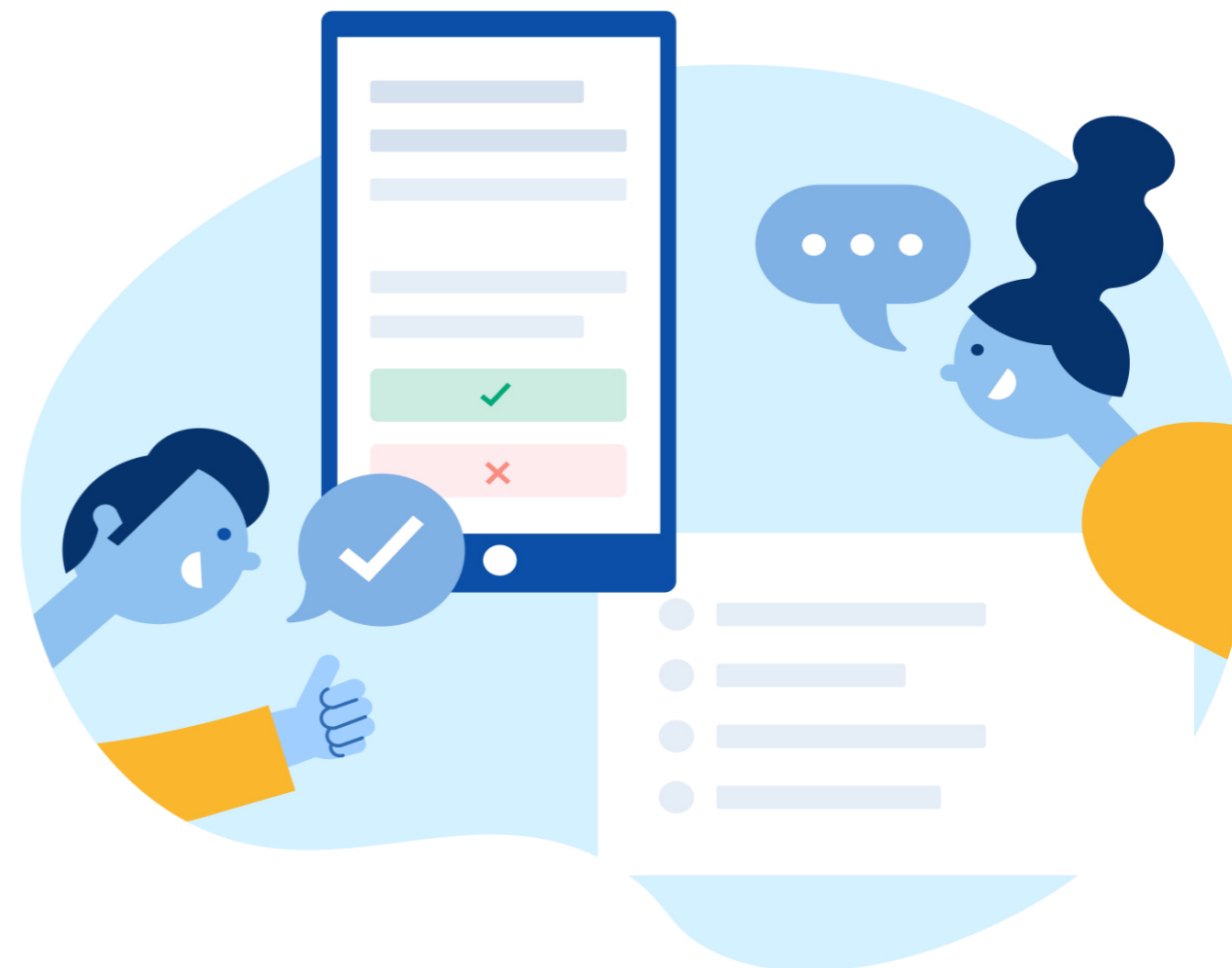
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: 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 17: 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.



Årsmøte 2023

Damsgårdssundet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. juni - 25. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Damsgårdssundet Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. juni kl. 09:00 og lukker 25. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6221>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Damsgårdssundet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kim Størksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Pernille Rosenlund og Idar Nedre-Flo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6221 Årsrapport og årsregnskap.pdf
-

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår grunnet den stramme økonomien i borettslaget å holde honorarer uendret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Johansen
- Tor Stian Mathisen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Idar Nedre-Flo
 - Isabelle Lyntun
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kim Størksen	Michael Krohns Gate 105
Styremedlem	Henning Haugsøen	Michael Krohns Gate 105
Styremedlem	Cathrine Johansen	Michael Krohns Gate 105
Styremedlem	Pieter Johannes De Zwarte	Michael Krohns Gate 105
Varamedlem	Isabelle Lyntun	Michael Krohns Gate 105
Varamedlem	Idar Nedre-Flo	Michael Krohns Gate 105

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret.damsgaard@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Damsgårdssundet Borettslag

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.

Damsgårdssundet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987542519, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

158 90

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden:

- Avholdt 6 styremøter, herunder regnskapsmøter, leverandør-bytter og vedlikeholdsplanlegging
- Gjennomført og avholdt dugnad
- Reforhandlet Internett-avtalen med Telia
- Skiftet ut vaskefirmaet til en annen og billigere leverandør (Renco Renhold)
Her kan det nevnes at det var litt forventede startproblemer under innkjøringen av nytt firma, men styret opplever nå at leveransen her er bedre enn den tidligere var.
- Gjennomført rørinspeksjon av hovedledningene i begge blokker

- Fulgt opp forsikringsaker
- Skiftet ut glasset til støyskjermen med ugjennomsiktig glass
- Sperret av uteområdet for uvedkommende med bruk av porter
- Gått over til digital parkeringsløsning for parkeringsbakken
- Skiftet ut defekte tørketromler
- Installert elektronisk nøkkelløsning
- Installert elektriske dørpumper til inngangspartiene
- Byttet forsikringsleverandør fra Tryg til Gjensidige
- Fortsatt vedlikeholdsetterslep på ventilasjonsanlegg
- Tatt opp kassakreditt-lån via Obos-banken for å unngå enda høyere økning av felleskostnader
- Innført IN-avtale med Husbanken i henhold til generalforsamlingsvedtak fra 2022.

Fremtidige planer:

Som tidligere kommunisert ut har styret har et ønske om å få malt alle innvendige fellesområder samt skiftet ut gulv i alle oppganger. Det ble i både i 2020 og 2021 innhentet både vareprøver og tilbud fra leverandører på begge deler. Siden da har økonomien og prisstigningen i samfunnet gått i feil retning, noe som gjør at disse planene har blitt satt på vent på ubestemt tid. Dette grunnet at vi selv ser og føler på hvordan kostnadsstigningene påvirker privat-økonomien, og vi ønsker ikke å i større grad bidra til å forverre dette for våre beboere.

Styret har siden forrige periode allerede måttet øke felleskostnadene 2 ganger for å ta igjen de generelle kostnadsøkningene, og det kan også nevnes at renteøkningene på fellelånene ikke gjør borettslagets beboere noen tjenester. Vi har derfor valgt å avstå fra videre ukritisk vedlikehold for å holde kostnadsøkningene til et minimalt nødvendig nivå. Vi håper og tror at vi ved utgangen av 2023 har borettslaget startet å bygge opp en god økonomisk buffer, slik at vi i større grad er i stand til å håndtere uforutsette kostnader all den tid vedlikeholdsbehov oppstår og prisene i samfunnet fortsetter å øke.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke økt felleskostnadene som lagt til grunn i budsjettet.

Driftskostnadene er høye enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader energi og avvik i andre poster, se resultatregnskapet for mindre avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 502 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er det beregnet kr 1 333 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Damsgårdssundet Borettslag.

Lån

Damsgårdssundet Borettslag har lån i Husbanken og Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 174 000.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Driften 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6 % (dette er lavere enn forutsatt i budsjettet) fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Damsgårdssundet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for **Damsgårdssundet Borettslag** som viser et overskudd på kr 5 384 033. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Damsgårdssundet Borettslag har pr 31.12.22 bokført en fordring på kr 395 138. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for det regnskapsførte beløpet. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

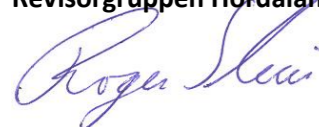
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 30. mai 2023
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG ORG.NR. 987 542 519, KUNDENR. 6221

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	973 779	926 833	973 779	359 544
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 384 033	4 109 317	3 828 500	5 066 500
Tilbakeføring av avskrivning	15 124 835	88 542	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -75 285	-1 132 983	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -4 248 606	-3 009 142	-4 490 000	-4 054 000
Red. annen langs gjeld	0	-8 000		
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -1 797 330	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 882	-787	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-614 235	46 947	-661 500	1 012 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	359 544	973 779	312 279	1 372 044

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 122 990	1 619 770
Kortsiktig gjeld	-763 446	-645 991
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	359 544	973 779

DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG
ORG.NR. 987 542 519, KUNDENR. 6221

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 614 788	0	0	4 969 356
Innkrevde felleskostnader	2	7 120 208	8 431 713	8 323 000	4 119 644
Andre inntekter	3	180 827	95 602	25 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 915 823	8 527 315	8 348 000	9 149 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 299	-32 514	-33 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-230 000	-230 000	-250 000
Avskrivninger	15	-124 835	-88 542	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 525	-11 271	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-166 020	-160 560	-165 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-8 163	-5 992	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-725 768	-629 290	-807 500	-502 000
Forsikringer		-302 670	-277 600	-286 000	-323 000
Kommunale avgifter	9	-1 269 825	-1 204 522	-1 180 000	-1 333 000
Energi/fyring	10	-797 053	-440 470	-480 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-565 395	-517 140	-520 000	-600 000
Andre driftskostnader	11	-224 432	-212 664	-240 000	-253 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 480 985	-3 810 564	-3 983 500	-4 082 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 434 838	4 716 751	4 364 500	5 066 500
Innbetalt andel fellesgjeld		1 797 330	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 232 169	4 716 751	4 364 500	5 066 500
DRIFTSRESULTAT		6 232 169	4 716 751	4 364 500	5 066 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 910	4 531	2 000	0
Finanskostnader	13	-855 046	-611 965	-538 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-848 136	-607 434	-536 000	0
ÅRSRESULTAT		5 384 033	4 109 317	3 828 500	5 066 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 384 033	4 109 317		

DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG
ORG.NR. 987 542 519, KUNDENR. 6221

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	126 573 000	126 573 000
Tomt		12 323 000	12 323 000
Andre varige driftsmidler	15	994 894	1 044 444
Øremerkede bankinnskudd		191 608	189 726
SUM ANLEGGSMIDLER		140 082 502	140 130 170
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		64 610	26 958
Forskuddsbetalte kostnader		180 586	148 278
Andre kortsiktige fordringer	16	405 503	270 266
Driftskonto OBOS-banken		461 400	1 023 587
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3
Sparekonto OBOS-banken		352	140 226
Sparekonto OBOS-banken II		10 539	10 452
SUM OMLØPSMIDLER		1 122 990	1 619 770
SUM EIENDELER		141 205 492	141 749 940
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 133 * 100		13 300	13 300
Opptjent egenkapital	17	34 257 966	28 873 934
SUM EGENKAPITAL		34 271 266	28 887 234
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	64 501 980	70 547 916
Borettsinnskudd	19	41 668 800	41 668 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		106 170 780	112 216 716
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 472	71 143
Leverandørgjeld		280 944	14 284
Skyldige offentlige avgifter		0	6
Påløpte renter		91 622	41 751

Påløpte avdrag		312 931	360 740
Annen kortsiktig gjeld	20	15 477	158 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		763 446	645 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 205 492	141 749 940
Pantstillelse	21	145 314 000	145 314 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 30.05.2023

Styret i Damsgårdssundet Borettslag

Kim Størksen /s/

Henning Haugsøen /s/

Cathrine Johansen /s/

Pieter Johannes De Zwarte /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Andel Finans	3 243 239
Felleskostnader	2 448 294
Kabel-TV	521 445
Dugnad	321 400
Akonto Samie Fønix	255 288
lån uteområde	216 944
Garasjeleie	86 400
Avregning finans	24 798
Leie garasje	2 400
Kapitalkostnader på IN-lån	1 618 664
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 876
Overført til kapitalkostnader	-1 614 788
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	7 120 208

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	38 640
Underskudd Fønix	132 737
Nettinnbetalinger	200
Nøkler	9 250
SUM ANDRE INNTEKTER	180 827

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-42
Arbeidsgiveravgift	-35 256
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 299

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 525.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 163
SUM KONSULENTHONORAR	-8 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-144 603
Drift/vedlikehold VVS	-81 026
Drift/vedlikehold elektro	-37 867
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 030
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 342
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-110 978
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 028
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 502
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 027
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-42 365
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-725 768

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-335 823
Vann- og avløpsavgift	-430 433
Renovasjonsavgift	-503 570
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 269 825

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 640
Fjernvarme	-771 413
SUM ENERGI / FYRING	-797 053

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 877
Vakthold	-6 534
Renhold ved firmaer	-116 689
Andre fremmede tjenester	-38 813
Kontor- og datarekvisita	-2 503
Trykksaker	-1 135
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-909
Porto	-160
Bilgodtgjørelse	-433
Reisekostnader	-223
Bank- og kortgebyr	-4 957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 432

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 320
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 196
SUM FINANSINNTEKTER	6 910

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-759 799
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-91 565
Renter på leverandørgjeld	-3 682
SUM FINANSKOSTNADER	-855 046

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	126 573 000
SUM BYGNINGER	126 573 000

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.158/bnr.90

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin			
Tilgang 2012	31 443		
Avskrevet tidligere	-31 442		
			1
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2014	33 375		
Avskrevet tidligere	-33 374		
			1
Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2014	34 952		
Avskrevet tidligere	-34 951		
			1
Hagemøbler			
Tilgang 2021	308 000		
Avskrevet tidligere	-30 800		
Avskrevet i år	-61 600		
			215 600
SYKKELSTATIV			
Kostpris	21 473		
Avskrevet tidligere	-4 175		
Avskrevet i år	-7 158		
			10 140
Gjerde			
Tilgang 2021	803 511		
Tilgang 2022	75 285		
Avskrevet tidligere	-53 567		
Avskrevet i år	-56 077		
			769 152
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			994 894
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-124 835

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Underskudd Fønix	395 138
Avregning finans lån	10 365
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	405 503

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	33 101 357
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	1 797 330
Reduksjon EK fra IN	-640 721
SUM ANNEN EGENKAPITAL	34 257 966

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 300 000
Nedbetalt tidligere	272 298
Nedbetalt i år	131 146
	-2 896 556

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2006	-97 530 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	30 009 786
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 117 460
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	1 797 330
	-61 605 424

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-64 501 980
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETT SINNSKUDD**

Saldo 1.1	-41 668 800
SUM BORETT SINNSKUDD	-41 668 800

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-600
Avregning finans lån	-11 195
Avsatt Renter på leverandørgjeld	-3 682
SUM ANNE KORTSIKTIG GJELD	-15 477

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	41 668 800
Pantelån	64 501 980
Påløpte avdrag	312 931
Beregnete IN-forpliktelse	1 156 609
TOTALT	107 640 320

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	126 573 000
Tomt	12 323 000
TOTALT	138 896 000

DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG**Resultatrapport avdelinger boligselskap desember 2022**

	NÆ6221	BO6221	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
KAPITALKOSTNADER		3 232 044	3 232 044
INNKR. FELLESKOSTN.	255 288	5 247 664	5 502 952
ANDRE INNEKTER	132 737	48 090	180 827
SUM DRIFTSINNEKTER	388 025	8 527 798	8 915 823
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-2 830	-32 469	-35 298
STYREHONORAR	-20 000	-230 000	-250 000
AVSKRIVNINGER	0	-124 835	-124 835
REVISJONSHONORAR	-2 621	-8 904	-11 525
FORR.FØRERHONORAR	-37 753	-128 267	-166 020
KONSULENTHONORAR	0	-8 162	-8 162
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 975	-666 793	-725 768
FORSIKRINGER	-63 149	-239 521	-302 670
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-1 269 825	-1 269 825
ENERGI / FYRING	-161 776	-635 278	-797 053
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-565 395	-565 395
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 039	-183 393	-224 432
SUM DRIFTSKOSTNADER	-388 143	-4 092 842	-4 480 983
DRIFTSRESULTAT FØR IN	-118	4 434 956	4 434 840
INNBET.ANDEL FELLESGJ.	0	1 797 330	1 797 330
DRIFTSRESULTAT	-118	6 232 286	6 232 170
FINANSINNEKTE/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	118	6 793	6 910
FINANSKOSTNADER	0	-855 046	-855 046
RES. FINANSINNT/KOSTN.	118	-848 253	-848 136
RESULTAT	0	5 384 033	5 384 033

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91120053. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.03. og 1.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.06.23

Selskapsnummer: 6221 **Selskapsnavn:** Damsgårdssundet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Kim Størksen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pernille Rosenlund og Idar Nedre-Flo er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Cathrine Johansen

Tor Stian Mathisen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Idar Nedre-Flo

Isabelle Lyntun



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

HUSORDENSREGLER

BRL DAMSGÅRD UNGDOMSBOLIGER

1. Ansvar – Omfang

Husordensregler gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere er kjent med reglene og overholder disse.

Endringer og tillegg vedrørende husorden, gitt av styret til andelseierne, er å betrakte som midlertidige husordensregler. Disse vedtas endelig av påfølgende generalforsamling.

Styret påser at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser. Se for øvrig punkt 12.

Ansvarsfordeling:

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret
Lekeplasser og lekeplassutstyr	Styret
Avfallshåndtering	Styret
Teknisk utstyr som vaskerimaskiner, heiser mv	Styret
Dugnad	Styret
Bekjempelse av skadedyr	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Trapper, gangveier og trafikk	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styret
Elektriske anlegget og utstyret i boligen til enhver tid er forsvarlig	Beboer
Det utplasserte brannvernutstyret til enhver tid er inntakt.	Beboer

2. Sikkerhet – Låsing

Borettslaget er underlagt helse- miljø og sikkerhetslovgivningen (HMS).

Intern-kontroll i borettslaget: Det bør eksistere en perm for intern-kontroll som inneholder informasjon om boligvirksomheten, faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-

sikkerhet, forurensning og eventuelt arbeidsgiveransvar. Samt en arbeidsfordeling i/av styret, og tidsfrister for kontroll med – og gjennomføring av tiltak.

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende, i henhold til brann- og rømningsforskriftene. Slike gjenstander fjernes uten varsel.

Andelseier plikter å ikke oppbevare mer brannfarlige vesker en tabellen nedenfor, Tabellen gjelder ikke for oljer og drivstoff i kjøretøy.

Klasse	Type	Liter pr. boenhet
Klasse A	Væsker med flammepunkt høyst 23graderC; som bensin, acetone, rødsprit (96 %), lynol, propan og butan	55 liter brannfarlig gass (ikke i kjeller eller på loft) 5 liter brannfarlig væske (ikke på loftet)
Klasse B	Væsker med flammepunkt over 23graderC og under 55graderC; som parafin, white-spirit, terpentin, rødsprit (60 %)	50 liter brannfarlig væske
Klasse C	Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over 55graderC, som diesel	200 liter brannfarlig væske

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger holdes låst når ingen oppholder seg der. Dette inkluderer også dører til andelseiernes egne boder. Tilsvarende gjelder også garasjeporten.

3. Kildesortering - Avfall og hygiene.

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsnorm. Borettslaget har eget system med avfallsjakter for husholdningsavfall og papir ved inngangsparti mellom blokkene. Returpunkter for glass, metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Batterier og elektriske komponenter som mobiltelefoner, datamaskiner, etc, skal leveres inn for gjenvinning/sikker gjenbruksstasjon som er etablert. Slikt avfall skal ikke kastes i borettslagets bossug.

Alt avfall som er for stort til å kastes i sjaktene skal ikke etterlates. Beboerne har selv ansvar for å bli kvitt dette. Papp, pizzaesker og lignende som er for stort til å kastes i papirsjakten må enten kastes på egnet returpunkt, eller rives opp i passende biter, slik at de ikke tetter sjakten.

Mating av dyr/fugler og etterlating av matrester utendørs kan trekke skadedyr som rotter og mus til området, og er derfor ikke tillatt.

4. Vedlikehold – skader og meldeplikt

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen sørge for forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på at fuktskader på dørstokker og vindusrammer skal utbedres, samt avløp skal holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal vedlikeholdes /skiftes av borettslaget.

Alt elektrisk anlegg etter strømmålere i skap anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Slike anlegg skal godkjennes av autoriserte fagfolk, i henhold til lovverket. Borettslagets styre skal ha melding om skader som oppstår, feil i ledningsnett og lekkasjer i rørsystemet.

Andelseier plikter og sjekke leiligheten etter følgende sjekklister minimum en gang årlig.

Andelseier er selv ansvarlig for å rette opp feil.

Sjekklister for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

Sjekkpunkter	Ja	Nei
Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk? Eks. kaffetrakter, brødrister, hårføner etc.		
Skrur du av TV-apparatet med av/på knappen hver kveld? Det oppstår ofte feil i slike apparater pga svikt i loddinger/kretskort, som kan føre til brann. Antenne/strømledninger bør dras ut når du reiser på ferie. (pga tordenvær).		
Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom. Gjør du det? Se/kjenn etter om noe er unormalt varmt (varmegang), slitte brytere og stikkontakter (slappe "fjærer"), tørre og spro ledninger, og om ledningene til forbruksapparatene er i orden. Ved feil på den faste installasjonen, kontakt autorisert elektroinstallatør.		
Er noen av dine elektriske panelovner/gjennomstrømningsovner tildekket? Dette er en av de største årsakene til brann. Sjekk dette jevnlig. Fjern alt som tildekker ovnene. Tørk ALDRI klær på ovnen.		
Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren? Det finnes utstyr (komfyrvakt) på markedet for å koble ut komfyren hvis du skulle glemme det. Spesielle faregrupper er gressenkemenn, småbarnsfamilier og mennesker som er distré/glemske. (Distré/glemske kan ha krav på å få dekket utgiftene til komfyrvakt. Ta kontakt med Hjemmehjelpstjenesten i tilhørende kommune eller bydel for å få en vurdering.)		

Bruker du vifteovner som permanent varmekilde? En vifteovn skal bare brukes under tilsyn. Når den brukes, skal den stå stødig og må ikke plasseres for nær brennbare ting. Filteret må renses regelmessig for støv.		
Bruker du sterkere lyspærer i lampen enn det den er beregnet for? Se etter brunsvidd skjerm. En 100W lyspære kan ha en overflate temperatur på over 200° C!		
Bruker du skjoteledning til annet enn lamper? (F.eks. varmeovner) Dette bør du ikke gjøre. Skjoteledninger tåler i de fleste tilfeller mindre strøm enn kablene i den faste installasjonen. En skjoteledning skal kun brukes i de rom de er tilkoblet i og er å betrakte som midlertidig installasjon. Bruker du skjoteledning som "fast installasjon" kontakt autorisert elektroinstallatør for å få montert flere faste stikkontakter.		
Renser du jevnlig lofilteret i tørketrommelen din? Filteret bør renses ofte, helst etter hver gang den brukes. Tett filter kan forårsake brann i tørketrommelen. Dette gjelder også filteret i kjøkkenventilatoren.		

5. Fellesarealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr som sykler, barnevogner etc. Slikt utstyr skal plasseres i privat bod. Barnevogner kan stilles i inngangspartiet dersom det ikke er i veien for tilkomst og evakuering i tilfelle brann. De som har barnevogn må være påpasselige med tanke på skitt/søle i fellesarealene.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller som skal kastes, i fellesarealer eller felles tilkomst veier. Som nevnt ovenfor fjernes slike gjenstander uten varsel med tanke på sikkerhet.

De er ikke tillatt å ha vorspiel/nachspiel eller andre festligheter i korridorene. Det er ikke lov å røyke innendørs i fellesarealene. Dette inkluderer fellesvaskeri og garasjeanlegget. Av hensyn til allergikere skal det ikke røykes direkte utenfor inngangsdører /garasjeporter. Askebegre vil bli satt opp hensiktsmessige steder.

Det er ikke tillatt å tørke klær i fellesvaskeri.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Beboerne plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Borettslaget har mulighet å søke erstatning hos den enkelte andelseier, for skader på fellesarealer påført av andelseieren, dennes gjester eller leietakere. Vern om barnas lekeområder, med tanke på barnas sikkerhet. Utvendig søppelkurv skal ikke brukes til husavfall eller papir. Husavfall og papir skal kastes i egne sjakter.

Teppebanking og risting av tepper, gulvmatter eller liknende fra verandaer, vinduer eller fra fellesarealer er ikke tillatt, da dette kan være til sjenanse for andre beboere.

Styret innkaller til dugnad når det er nødvendig. Alle beboere er forpliktet til å delta i dugnadsarbeidet i borettslaget. Styret ser for seg at det er naturlig å gjennomføre to dugnader pr år. En vår og en høst. For å sikre oppmøte, vil de enhetene som ikke deltar, bli fakturert med 350 kr.

Enhver som har garasje plass må påse at denne holdes i stand, og ellers se til at garasjen er ryddig. Reparasjon, oljeskifte og lignende av biler og lignende er ikke tillatt å utføre på borettslagets område, dette med hensyn til oljesøl.

6. Bruk av leiligheten og brannvern

Avtrekkssystemer på kjøkken og bad skal holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leilighetene.

Andelseier/leietaker skal påse at leiligheten, ved fravær, flytting, etc. i vinterhalvåret, er tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Gjenstander som kan føre til at avløpssystemet går tett, skal ikke kastes i toalettet.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter er som nevnt ovenfor ikke tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømaking av veranda. Ved montering av blomsterkasser på verandaer, skal disse monteres på innsiden av gelenderet.

Det tillates kun bruk av elektrisk- og gassgrill i utendørs fellesarealer og på privat veranda. Grilling med kull er ikke tillatt på grunn av mye os og brannfare. Forbudet inkluderer også bruk av engangsgrill. Ved grilling må det vises stor aktsomhet med tanke på brannfare og hensyn til naboer når det gjelder røyk/os.

Beboere må vise aktsomhet ved bruk av åpen ild, røyking, etc. slik at brann ikke oppstår. Eksplosiver kan ikke oppbevares i leilighetene. Beboerne plikter å sette seg inn i

branninstruks og orientere seg om rømningsveier fra sin bolig. Det understrekes at andelseierne plikter å informere sine leietakere.

Alle leiligheter skal ha røykvarsler og brannsluknings utstyr. Røykvarsler skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. Andelseier plikter å sjekke denne månedlig ved å trykke på testknappen. Batteriet til røykvarsler skiftes umiddelbart når røykvarsleren gir fra seg feilsignal og ellers en gang i året. Dette er særskilt viktig ved utleie og fremleie, da andelseierne er ansvarlige for brannsikkerheten i hybler og ved fremleie av hovedleiligheten.

7. Veggdyrkontroll

Andelseier må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller liknende i en leilighet. Hvis det påvises skadedyr i en leilighet må andelseieren, for egen regning, sørge for desinfisering. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslagets styre anledning til å iverksette desinfisering, for andelseiers regning.

8. Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboerne som holder husdyr, må sørge for å holde kontroll over dyret til en hver tid. De skal videre påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom. Lufing av husdyr skal skje utenom gangveien, garasjen og barnas lekeplass, og i henhold til båndtvang.

9. Parkering og tilkjørsel

Biler skal parkere på oppmerkede plasser. De skal parkeres på en slik måte at de ikke er til hinder for trafikk til og fra garasje og de enkelte leilighetene.

Det er ikke tillatt å parkere i av-og påstigningsfeltet mellom blokkene. Dette forbeholdt av- og påstigning samt varelevering.

Vasking og spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet område. Det er ikke tillatt å vaske/spyle kjøretøy i garasjeanlegg, da dette ikke har avløp.

Sykler parkeres i utvendige sykkelstativ, i sykkelboder, privat bod eller i garasjen på beboerens parkeringsplass. For å unngå skade kan sykler plasseres i sykkelbod når det er ledig plass. Sykkelbodene skal holdes låst. Nøkkel til den enkeltes andel passer til tilhørende sykkelbod i blokken. Sykkelbodene finnes i mesanin (1 etasje).

10. Ro og orden - Alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha rett til normal livsutfoldelse i egen bolig, såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

I henhold til ro og orden skal det mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager være ro borettslaget. Det må vises særlig hensyn i dette tidsrommet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Banking, boring eller annen støy fra bygningsarbeid, musikk, anlegg eller lignende skal ikke foregå i nevnte tidsrom.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn normalt, kan bare utføres dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og naboene.

Unngå unødig støy i leiligheten, på egen veranda, i fellesarealene eller utenfor andre beboeres vinduer og verandaer. Vær spesielt oppmerksom på at spilling av høy musikk/høylytt tale i leilighetene og på verandaene kan forstyrre andre beboere.

Nabovarsel bør sendes ut/henges opp dersom man planlegger større festligheter og lignende.

11. Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører støttende/bærende elementer. Dette gjelder både innvendige og utvendige elementer. Det er heller ikke lov å bore hull eller gjøre endringer i ytterdøra, da dette er ei brannsikker dør. For montering av FG-godkjente låser og lignende, må dette godkjennes av styret på forhand.

Det må søkes styregodkjenning for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som for eksempel maling, montering av permanente innretninger som markiser, platting, le-vegg, utvendig antenne flaggstang, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal type, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantennet.

Uautoriserte løsninger er ikke tillatt, som for eksempel installasjon av vaskemaskin i hybelenheten. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, på andelseierens regning og risiko.

12. Plikter – Mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er like vel viktige for å sikre et bomiljø de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i- og følge- husordensreglene.

Eventuelle uoverensstemmelser bør først søkes ordnet beboerene mellom. Klager på overtredelser av vedtekter og husordensregler skal alltid sendes (overhendes-ta vekk denne) skriftlig til styret. Ved gjentakende brudd på husordensreglene, har styret mulighet til å iverksette utkastelse. Dette krever følgende saksgang fra borettslagets styret:

1. gangs advarsel (muntlig)

Styret viderefremidler innkommende klage fra én eller flere andelseiere/beboere angående brudd på husordensregler til den aktuelle beboer.

2. gangs advarsel (skriftlig med advarsel om utkastelse)

Styret formidler innkommende klager angående gjentakende brudd på husordensreglene og advarsel om utkastelse til den aktuelle beboer. Styret skal for viderefremming av klagen utføre kontroll om brudd på husorden kan bekrefte av andre beboere.

Utkastelse (skriftlig)

Ved gjentakende brudd på husordensregler har styret:

- Rett til at andelseier selger sin andel i borettslaget.
- Ved fremleie av leiligheten, rett til å tilbakekalle fullmakt for fremleie og kreve at andelseieren sier opp utleieforholdet.

Vedtekter for Damsgårdssundet Borettslag

Org.nr. 987 542 519

Vedtatt av generalforsamling 30.5.2006. Sist endret av generalforsamling 20.3.2014.

Endret på GF 7.apr 2021

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Damsgårdssundet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- Andelen skal være på kroner 100,-.
- Antallet andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 2-1 g) og h).
- Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan eie en andel sammen.
- Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 - Stat,
 - Fylkeskommune,
 - Kommune
 - Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

e) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

f) En andelseier skal ved forespørsel får utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

g) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av ilignende andeler (hovedleilighet/bi leilighet) om dette utføres i samsvar med dette punkts h). Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåing/oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.

h) Andelseiere må fremlegge de nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndigheter før slik tillatelse kan gis.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

a) En andelseier har rett til å overdra sin leilighet.

b) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

c) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

d) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må meldingen om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

e) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

f) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnadene frem til ny andelseier er godkjent, ellet det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

a) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

b) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

c) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

d) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

a) Andelseieren kan overlata bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per kalenderår uten godkjenning fra styret, jf. Borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlata bruken av hele boligen utover denne perioden dersom;

- andelseierne selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlata bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseierne er en juridisk person,

- andelseierne skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av bruker husstanden er andelseierens ektefeller eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruken ikke kunne blitt andelseier.

b) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

c) Andelseieren som selv bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

d) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

e) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

f) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 c).

4.3 Bygningsmessige arbeider

- a) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- b) Forandringer som skjer i strid med de til enhver til gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningen eksteriør - herunder oppsetning av private radio – og TV-antenner, markiser, utvendig blomsterkasse mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4.4 Garasjeplasser

Kun andelseiere kan eie garasjeplass i borettslagets parkeringsanlegg. Salg mellom andelseiere må meldes til styret.

Kjøp/eie av parkeringsplass gir kun generell bruksrett. Styret kan rokkere på fordeling av plassene ved behov.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- a) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- b) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karnar.
- c) Andelseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger og lignende.
- d) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann – og eksplosjons farlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- e) Andelseiere skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved misstanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- f) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- g) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- h) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- a) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- b) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- c) Borettslaget vedlikeholdspunkt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjoner eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjon med unntak av varmekabler.
- d) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til ulempe for andelseieren eller annen bruker av leiligheten.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

- a) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- b) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- c) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.
- d) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6.1 Felleskostnader

- a) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkel ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.
- b) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- c) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt 4.2(f).

6.2 Betaling av felleskostnader

- a) Felleskostnader forfaller til betaling den 10. I hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnaden med en måneds skriftlig varsel.
- b) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspunkt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vestlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere,

kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styrets og dets vedtak

8.1 Styret

- a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
- b) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- c) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilte valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- d) Det kan velges høyst en person fra leietakerne i bi leilighetene(utleieenheter) til styret.

8.2 Styrets oppgaver

- a) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- b) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- c) Styret skal føre protokoll over styre sakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- a) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- b) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - i. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - ii. å øke antallet på andeler eller knytte andeler til boligen som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
 - iii. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,

- iv. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- v. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- vi. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamling

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og tjue dager. Ekstraordinære generalforsamling kan om nødvendige kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- c) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamling med forslag, -tale – og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledere og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan de bare avgi en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamling

a) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

b) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

c) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Styret har stemmerett ved fastsettelse av styrehonorar.

b) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamling om avtale med seg selv, nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har som plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendring

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder regler i lov om borettslag av 01.01.2020 nr 39

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Damsgårdssundet Borettslag

Organisasjonsnummer: 987542519

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. desember kl. 09:00 til 30. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **56**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Pernille Rosenlund og Idar Nedre-Flo er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **54**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Overføre midler fra vedlikeholdsfondet til drift

Borettslaget har hatt mange store utgifter i 2022. Det har blitt investert i bygging av støyskjerm, installasjon av elektroniske låser og forberedelse til bygging av ny trapp. Innkjøp av nye tørketromler for å erstatte ødelagte vil også bli kostbart.

Mye av disse kostnadene har blitt tatt over driften. For å sikre likviditeten trenger vi derfor å flytte over penger fra vedlikeholdsfondet.

Disse pengene ønsker vi å betale inn igjen til vedlikeholdsfondet over det neste året, slik at vi fortsatt kan opprettholde den økonomiske bufferen.

Forslag til vedtak:

100 000 kr overføres fra vedlikeholdsfondet til driftskontoen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **52**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Idar Nedre-Flo
Pernille Rosenlund

PR

Idar

Protokoll til årsmøte 2023 for Damsgårdssundet Borettslag

Organisasjonsnummer: 987542519

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. juni kl. 09:00 til 25. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Kim Størksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **39**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Pernille Rosenlund og Idar Nedre-Flo er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **39**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **39**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår grunnet den stramme økonomien i borettslaget å holde honorarer uendret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **33**

Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Cathrine Johansen (33 stemmer)

Tor Stian Mathisen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cathrine Johansen

Tor Stian Mathisen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Isabelle Lyntun (34 stemmer)

Idar Nedre-Flo (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Isabelle Lyntun

Idar Nedre-Flo

PROTOKOLLEN SIGNERES AV:

Møteleder: Kim Størksen /s/

Protokollvitne: Pernille Rosenlund /s/

Protokollvitne: Idar Nedre-Flo /s/

W Eiendomsmegling Bergen Sentrum AS

v/Anders Paulsen

Skuteviksbodene 22, 5035 BERGEN

E-post: anders@wmegling.no

7703515

6221/65

22.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.03.2024.

Boligselskap: 6221 Damsgårdssundet Borettslag
Organisasjonsnr: 987.542.519
Andelseier: Thomas Rønnevig Hella
Leieobjektnr: 65
Adresse: Michael Krohns Gate 103, 5057 BERGEN
Andelsnummer: 65
Borettsinnskudd: kr 0,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91120053.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.
- Borettslaget har vedtatt å inngå IN avtale - avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan innbetales 01.09 og 01.03. Dersom slik nedbetaling er aktuelt må andelseier ta kontakt via epost med oef@obos.no
- Garasje plass må sies opp ved salg. Meldes til styret på epost damsgardssundet@styrerommet.no. Administrasjonsgebyr ved eierskifte iht gjeldende prisliste. Driftskostnader kommer i tillegg til felleskostnadene.
- Søknad om styregodkjenning sendes til: damsgardssundet@styrerommet.no
- Varmtvann og tappevann er inkludert i felleskostnadene, men ikke oppvarming. Oppvarming faktureres den enkelte fra fjordkraft.
- Styret kontaktes på e-post: styret.damsgaard@gmail.com
- Kategori felleskostnader øker med 10% og kategori lån uteområde øker med 16,2% fra 1.01.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS101-135507739	A	57.188.477,-	12 år 9 md.	4		Flyt	4,45%
* OBBK01-98207845957	A	2.760.058,-	15 år 9 md.	12		Flyt	6,14%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.475,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	1.716,-
Dugnad	200,-
lån uteområde	180,-
Kabel TV / Internett	349,-
Kapitalkost. lån 1 HUS101	4.030,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	116,-	16.369,-	6.074,-	494.365,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* HUS101-135507739	465.416,-	4.030,-
* OBBK01-98207845957	21.833,-	181,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 488.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Berg tlf.55 94 27 18 ev. pr. e-post: siv.berg@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kim Størksen Michael Krohns Gate 105, 5057 BERGEN, e-post: kim.storksen@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til Avdeling Eierskifte pr. e-post: eierskifte@obos.no og må inneholde opplysninger om kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS



GODKJENT FOR ANSVARSRETT
BJORHAUG - Pb. 114, 4367 NÆRBØ
TLF. 51 79 92 20 - FAX 51 79 92 21
MOBIL 932 59 931 - 932 59 933
Org.nr. NO. 934978870 MVA

Bergen kommune
Byggesak
Pb 7700
5020 Bergen

Att.: Overingeniør Gunnar Lothe

Nærbø, 21.12.07

Søknad om Tillatelse til tiltak, Gnr 158, Bnr 90, Damsgårdsveien 90, 5058 Bergen.

Denne søknaden gjelder innredning av forretninger med tilhørende fasiliteter i det eksisterende bygget. Søknaden gjelder også oppbygging av mezzanin, og innredning av denne.

Oversikt over vedlegg som følger søknaden:

Søknad om tillatelse til tiltak		2 stk eks.
Plantegninger, snitt og fasade	E-1-4	2 stk eks.
Søknad om ansvarsrett for Entreprenørfirma Kvía AS	F-1	2 stk eks.
Kopi av Sentralgodkjenning for Entreprenørfirma Kvía AS	F-2	2 stk eks.
Søknad om ansvarsrett for Arna og Åsane Rørleggerservice AS	F-3	2 stk eks.
Kopi av Sentralgodkjenning for Arna og Åsane Rørleggerservice AS	F-4	2 stk eks.
Søknad om ansvarsrett for AS Luft-Miljø	F-5	2 stk eks.
Kopi av Sentralgodkjenning for AS Luft-Miljø	F-6	2 stk eks.
Kontrollerklæring for Entreprenørfirma Kvía AS	G-1	2 stk eks.
Kontrollerklæring for Arna og Åsane Rørleggerservice AS	G-2	2 stk eks.
Kontrollerklæring for AS Luft-Miljø	G-3	2 stk eks.
Plan for Avfallsdisponering	J-1	2 stk eks.

Med hilsen
Entreprenørfirma Kvía AS

Geir Thoresen

Vedlegg

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200721333 Dok.nr. 1
Gnr. 158 Bnr. 90
Mottatt 24.12.2007
Avdeling/kontor: Bygges
Saksbehandler:
Offentlig:
Arkiv nr: 5260

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr.
<input type="checkbox"/> Enkle tiltak <input checked="" type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling <input type="checkbox"/> Rammetillatelse		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	
Søknaden gjelder			
Eiendom/byggested	Gnr 158 Bnr 90 Fester Seksjonsnr Bygningsnr Bolignr	Adresse Damsgårdsveien 90 Postnr 5058 Poststed Bergen	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	<input type="checkbox"/> Frittliggende <input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg <input type="checkbox"/> Parkeringsplass <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Vei <input type="checkbox"/> Vesentlige terrengingrep <input type="checkbox"/> Endring av bygg <input type="checkbox"/> Konstruksjon <input type="checkbox"/> Fasade <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Endring av bruk <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Hele bygg <input type="checkbox"/> Deler av bygg <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Bygn.tekniske inst. *) <input type="checkbox"/> Nyanlegg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Endring av boligh. <input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Sammenføyning <input type="checkbox"/> Innhegning, skilt <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l. <input type="checkbox"/> Eiendomsdeling **) <input type="checkbox"/> Deling <input type="checkbox"/> Bortfeste <input type="checkbox"/> Sammenføyning Annet - beskriv Innredning av forretning samt oppbygging av mezzanin m/innr.		
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelseier underskriver som tiltakshaver			
Ansvar og kontroll Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.			
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg		Gruppe	Nr fra - til
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon		A	-
Dispensasjonssøknader		B	-
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester		C	-
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning		D	-
Redegjørelser og tegninger		E	1 - 4
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning		F	1 - 6
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer		G	1 - 3
Boligspesifikasjon i GAB		H	-
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter		I	-
Andre vedlegg		J	1 - 1
Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Entreprenørfirma Kvía AS		Navn Lunde & Haukland Eiendom AS	
Adresse Pb 114		Adresse Varabergmyrå 4-8	
Postnr 4367 Poststed Nærbø		Postnr 4050 Poststed Sola	
Organisasjonsnr 989 137 778		Organisasjonsnr 986 349 391	
Telefon 51 79 92 20		Telefon (dagtid) 51 64 44 71	
Kontaktperson Geir Thoresen		<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet	
Mobiltelefon 932 59 934		E-postadresse steinar@haugseng.no	
E-postadresse geir@kvía-as.no		Telefaks 51 79 92 21	
Dato 13.12.07		Dato 13.12.07	
Underskrift		Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver GEIR THORESEN		Gjentas med blokkbokstaver STEINAR HAUGSENG	

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Bergen
Postboks 6005 Postterminalen
5892 Bergen

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Bergen
Postboks 6005 Postterminalen
5892 Bergen

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200401674/33 GULO	NYBY-5210	06.05.2009

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200401674/28 GULO	NYBY-5210	27.11.2007

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 158 Bnr 90
Tiltakets adresse : DAMSGÅRDSVEIEN 90
Tiltakets art : Nybygg - Bolig/Næreing
Tiltakshaver : Fønix Damsgård AS co/Startbo AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 05.05.09

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200401674.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Gunnar Lothe
saksbehandler

Kopi: Fønix Damsgård AS co/Startbo AS, Vegamot 8, 7048 Trondheim

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 a nr 2

Eiendom : Gnr 158 Bnr 90
Tiltakets adresse : DAMSGÅRDSVEIEN 90
Tiltakets art : Nybygg – Bolig/ Forretning mm
Tiltakshaver : Fønix Damsgård AS co/Startbo AS

Saken gjelder:

Søknad om igangsettingstillatelse for innredning av forretninger med mer i deler av byggets 1etg og messaninetg i samsvar med vilkår i rammetillatelse godkjent 25.06.04

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 95 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt bygningsmyndighetene 15.10.07 for **innredning av forretninger med mer i deler av byggets 1etg og messaninetg**

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak ([Brønnøysundregisteret](#))
Entreprenørfirma Kvia AS
sentral godkjenning

Entreprenørfirma Kvia AS
sentral godkjenning

Arna & Åsane Rørleggerservice AS
sentral godkjenning

Luft & Miljø AS
Sentral godkjenning

Godkjenningsområde ([BE-Godkjenning av foretak](#))
PRO/KPR tiltaksklasse 1
Fagområde: Planløsning

UTF/KUT tiltaksklasse 2
Fagområde: Betong og tømrerarbeider

PRO/KPR UTF/KUT tiltaksklasse 1- 2
Fagområde: Sanitæranlegg

PRO7KPR UTF/KUT tiltaksklasse 2
Fagområde: Ventilasjonsanlegg

Kontroll av utførelse:

Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende, skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen. Ikke noe arbeid må utføres utover det som omfattes av igangsettingstillatelsen.

Søknad om ferdigattest:

Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200401674.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Gunnar Lothe
saksbehandler

Kopi:

- 1) Fønix Damsgård AS co/Startbo AS, Vegamot 8, 7048 Trondheim
- 2) Entreprenørfirma Kvia AS

Entreprenørfirma Kvia AS
Pb 114
4367 NÆRBØ

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200721333/21 GERS	NYBY-5210	19.11.2008

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 158 Bnr 90
Tiltakets adresse : MICHAEL KROHNS GATE 103
Tiltakets art : Ombygging/fasadeendring forretning/salgslokaler
Tiltakshaver : Lunde og Haugland Eiendom AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 22.09.2008 og ettersending av dokumentasjon sist mottatt 10.11.2008.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200721333.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Gerd Soldal
saksbehandler

Saksnummer 200401674

Kopi: Lunde og Haugland Eiendom AS, Varabergmyrå 4-8, 4050 Sola

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgt. 40
7011 TRONDHEIM

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200401674/13 IDNO	BYG - 5210	11.06.2004

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 1

Eiendom	Gnr 158 Bnr 90
Tiltakets adresse	Damsgårdsveien 90
Tiltakets art	Nybygg bolig
Tiltakshaver	Fønix Damsgård AS co/Startbo AS

VEDTAK:

Søknaden:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt Etat for byggesak og private planer 22.01.04 for oppføring av bolig- og forretningsbygg.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet Bergen kommune 22.01.04, situasjonskart stemplet Bergen kommune 22.01.04 og godkjente søknader om ansvarsrett.

Saksbehandling med hjemmel i pbl § 95 nr 1:

Kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven § 95 nr 1 behandle rammesøknaden innenfor sitt myndighetsområde med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf § 95 nr 2 annet ledd og § 95 a.

Kommunen ønsker å benytte seg av denne adgangen i denne saken.

Dette medfører at søknad om igangsettingstillatelse ikke kan behandles før tillatelse/uttalelse fra brannvernmyndighet, arbeidstilsynet og vegmyndighet kan dokumenteres. Søker må selv innhente tillatelse/samtykke/uttalelse fra nevnte myndigheter, og den skal være vedlagt søknaden om igangsettingstillatelse.

Saksnummer 200401674

Side 1 av 5

Tiltaket:

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering i horisontalplanet og høydeplassering:

Tiltaket skal plasseres som vist på vedlagte situasjonsplan og med overkant møne på kote 29,0 som omsøkt.

Atkomst/avkjørsel:

Det må dokumenteres at planer i samsvar med uttalelsene fra Statens vegvesen og Samferdselsetaten er godkjent av de respektive før igangsettingstillatelse kan gis.

Miljøforhold:

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 2.4 må støy-/støvforholdene i området dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak. Nødvendig dokumentasjon må vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Utforming/tilpasning:

Utformingen av næringsarealene må konkretiseres før igangsettingstillatelse kan gis.

Fjernvarme:

Nybygget må tilknyttes BKKs fjernvarmenett.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak

Voll Arkitekter AS
Voll Arkitekter AS
Voll Arkitekter AS
Kilde Akustikk AS
Conradi AS
Conradi AS
Brødrene Hagenes AS
Brødrene Hagenes AS
Opticonsult AS
Opticonsult AS
Ing. Geir Dalhaug AS
Ing. Geir Dalhaug AS
Siv. Ing P.O. Danielsen AS

Godkjenningssområde

SØK	tiltaksklasse 3
PRO/KPR	tiltaksklasse 3 (arkitekturprosj.)
PRO/KPR	tiltaksklasse 2 (brann, lyd og byggnfys.)
KPR	tiltaksklasse 3 (lyd- og vibrasjon)
PRO/KPR	tiltaksklasse 3 (branntek. prosj.)
KUT	tiltaksklasse 3 (brannverntiltak)
PRO/KPR	tiltaksklasse 2 (sanitær og stikkledn.)
UTF/KUT	tiltaksklasse 2 (sanitær og stikkledn.)
PRO/KPR	tiltaksklasse 2 (konstr. under k. 3,0)
PRO/KPR	tiltaksklasse 2 (geotekn.)
PRO/KPR	tiltaksklasse 3 (brannalarm og nødllys)
UTF/KUT	tiltaksklasse 3 (brannalarm og nødllys)
PRO/KPR	tiltaksklasse 2 (konstr. over k. 3,0)

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan R 404.01.00.

Saksnummer 200401674

Side 2 av 5

Dispensasjoner:

Godkjenning av tiltaket er ikke avhengig av at det gies dispensasjon fra noen bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er registrert merknad fra Bergen og Omegn Boligbyggelag datert 07.12.03 og Atle Halvorsen datert 07.01.04.

BOB mener at volumene er for store og vil kaste store skygger på områdene rundt. Videre mener de at prosjektets utforming virker monoton og kjedelig. Materialbruk og detaljutforming etterlyses. I merknaden fra BOB påpekes det også at fremstillingen av prosjektet i forhold til omgivelsene er misvisene. Også Atle Halvorsen påpeker dette.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter:

Statens vegvesen har uttalt seg om søknaden i brev av 13.03.04:

”Planforslaget viser atkomst direkte fra Michael Krohns gate til et adkomstområde foran boligdelen av bebyggelsen i blokk A og B der det også er lagt opp til sykkelparkering. Statens vegvesen vil ikke kunne akseptere den viste atkomstløsningen med to avkjørselspunkt med en avstand på ca. 10 meter. Vi vil sette som krav at det bare tillates en avkjørsel til området foran boligdelen av bebyggelsen, og dette utformes slik at fortau og sykkelbane langs Michael Krohns gate blir gjennomgående uten avbrudd av kantstein som markerer avkjørselen. Det kan være aktuelt å utforme avkjørselen slik at kjørende til eiendommen må kjøre med spesiell aktsomhet for myke trafikanter.

Det vil være en forutsetning at arealene mot Michael Krohns gate må tilpasses de endelige detaljplanene for utforming av gaten når de foreligger.”

BKK Varme AS har uttalt følgende om fjernvarmetilknytning (31.03.04):

”BKK Varme har satt i drift fjernvarmeanlegget, blant annet på strekningen fra Rådal til Bergen sentrum. Planene som foreligger for hele fjernvarmeutbyggingen omfatter også etablering av fjernvarmetrasé til Solheimsviken.

Varmebehovet i eksisterende bygningsmasse videre utover langs Damsgårdssundet gir i utgangspunktet ikke økonomisk grunnlag for å bygge fjernvarmenett på strekningen fra Solheimsviken til Gyldenpris. På bakgrunn av at det foreligger flere planer for rehabilitering og nybygging på denne strekningen, har BKK Varme startet arbeidet med kartlegging av fremtidige byggeprosjekter og varmebehov i dette området. BKK Varme deltar i en ”infrastrukturgruppe” knyttet til arbeidet med kommunedelplan for Damsgårdssundet. Resultat av dette arbeidet vil være bestemmende for eventuell realisering og omfang av fjernvarmenett på strekningen Solheimsviken – Gyldenpris.

Nytt byggeprosjekt i Damsgårdsveien 90 ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men utbygging i området styres av det varmebehovet som finnes, eller forventes å komme i området.

Vi anbefaler imidlertid at Bergen kommune pålegger tilknytning til fjernvarmenettet for nybygget Damsgårdsveien 90. Samtidig ber vi om at tiltakshaver kontakter BKK Varme for nærmere

Saksnummer 200401674

dialog knyttet til omfang og tidsplan for prosjektet, samt detaljer omkring etablering av ”midlertidig” varmforsyning i nybygget.”

Uttalelser fra andre kommunale etater/avdelinger:

Tilsynsutvalget for byens utseende behandlet saken i møtet 24.02.04 Sak 10-04 og fattet følgende uttalelse:

”TFBU har ingen merknad til tiltaket.”

Samferdselsetaten skriver følgende 03.05.04:

”Det må utarbeides tekniske planer for veianlegget som vi skal overta, i denne sammenheng viser vi til Håndbok 017.

Planen skal være ferdig behandlet og godkjent hos oss før igangsettingstillatelse kan gis.”

Vannforsyning og avløp:

Eiendommen anses for å være sikret lovlig vannforsyning og bortledning av avløpsvann i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 65 og 66 nr 2, jfr VA-etatens forhåndstilsagn datert 01.04.04.

Administrasjonens drøfting/begrunnelse:

Omsøkte tiltak er i samsvar med godkjent reguleringsendring. Hva gjelder feilaktig fremstilling av omgivelsene på 3D-illustrasjonene anser vi ikke dette for å ha betydning for vår behandling av saken. Materialbruk er beskrevet i søknaden.

Øvrige opplysninger:

For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

Sikkerhet i bruk:

Det vises til bestemmelsene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap VII, kap VIII og kap X om personlig og materiell sikkerhet, miljø og helse, og brukbarhet.

Sikring av byggeplass:

Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

Avfall:

Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

Dokumentasjon ved tilsyn:

Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Saksnummer 200401674

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Søknad om igangsettingstillatelse:

Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Herunder inngår også kontrollerklæringer for prosjekteringen, jf § 95 a nr 2 i plan- og bygningsloven og § 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Lovhjemmel:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200401674.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

Ida Nordanger
overarkitekt

Vedlegg:

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Kopi:

Fønix Damsgård AS co/Startbo AS, Vegamot 8, 7048 Trondheim
Bergen- og Omegn Boligbyggelag, PB 7280, 5020 Bergen
Atle Halvorsen, Eikåsneset 28, 5131 Nyborg

Saksnummer 200401674

Side 5 av 5

Voll Arkitekter AS
Kjøpmannsgt. 40
7011 TRONDHEIM

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200401674/14 IDNO	BYG - 5210	25.06.2004

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 1

Eiendom Gnr 158 Bnr 90
Tiltakets adresse Damsgårdsveien 90
Tiltakets art Nybygg bolig
Tiltakshaver Fønix Damsgård AS co/Startbo AS

VEDTAK:

Rammetillatelse datert 11.06.04 utgår og erstattes av dette vedtak (se "Spesielle forhold" i saksutredning for begrunnelse).

Søknaden:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt Etat for byggesak og private planer 22.01.04 for oppføring av bolig- og forretningsbygg.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet Bergen kommune 22.01.04, situasjonskart stemplet Bergen kommune 22.01.04 og godkjente søknader om ansvarsrett.

Saksbehandling med hjemmel i pbl § 95 nr 1:

Kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven § 95 nr 1 behandle rammesøknaden innenfor sitt myndighetsområde med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf § 95 nr 2 annet ledd og § 95 a.

Kommunen ønsker å benytte seg av denne adgangen i denne saken.

Saksnummer 200401674

Side 1 av 5

Dette medfører at søknad om igangsettingstillatelse ikke kan behandles før tillatelse/uttalelse fra arbeidstilsynet og vegmyndighet kan dokumenteres. Søker må selv innhente tillatelse fra nevnte myndigheter, og den skal være vedlagt søknaden om igangsettingstillatelse.

Tiltaket:

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering i horisontalplanet og høydeplassering:

Tiltaket skal plasseres som vist på vedlagte situasjonsplan og med overkant møne på kote 29,0 som omsøkt.

Atkomst/avkjørsel:

Det må dokumenteres at planer i samsvar med uttalelsene fra Statens vegvesen og Samferdselsetaten er godkjent av de respektive før igangsettingstillatelse kan gis.

Miljøforhold:

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 2.4 må støy-/støvforholdene i området dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak. Nødvendig dokumentasjon må vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Utforming/tilpasning:

Utformingen av næringsarealene må konkretiseres før igangsettingstillatelse kan gis.

Fjernvarme:

Nybygget må tilknyttes BKKs fjernvarmenett.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde
Voll Arkitekter AS	SØK tiltaksklasse 3
Voll Arkitekter AS	PRO/KPR tiltaksklasse 3 (arkitekturprosj.)
Voll Arkitekter AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2 (brann, lyd og bygnfys.)
Kilde Akustikk AS	KPR tiltaksklasse 3 (lyd- og vibrasjon)
Conradi AS	PRO/KPR tiltaksklasse 3 (branntek. prosj.)
Conradi AS	KUT tiltaksklasse 3 (brannverntiltak)
Brødrene Hagenes AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2 (sanitær og stikkledn.)
Brødrene Hagenes AS	UTF/KUT tiltaksklasse 2 (sanitær og stikkledn.)
Opticonsult AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2 (konstr. under k. 3,0)
Opticonsult AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2 (geotekn.)
Ing. Geir Dalhaug AS	PRO/KPR tiltaksklasse 3 (brannalarm og nødllys)
Ing. Geir Dalhaug AS	UTF/KUT tiltaksklasse 3 (brannalarm og nødllys)
Siv. Ing P.O. Danielsen AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2 (konstr. over k. 3,0)

Saksnummer 200401674

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Spesielle forhold:

I rammetillatelsen av 11.06.04 har vi ved en feil kommet i skade for å kreve godkjenning fra brannvernmyndighet. Vi beklager dette.

Planstatus:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan R 404.01.00.

Dispensasjoner:

Godkjenning av tiltaket er ikke avhengig av at det gies dispensasjon fra noen bestemmelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er registrert merknad fra Bergen og Omegn Boligbyggelag datert 07.12.03 og Atle Halvorsen datert 07.01.04.

BOB mener at volumene er for store og vil kaste store skygger på områdene rundt. Videre mener de at prosjektets utforming virker monoton og kjedelig. Materialbruk og detaljutforming etterlyses. I merknaden fra BOB påpekes det også at fremstillingen av prosjektet i forhold til omgivelsene er misvisene. Også Atle Halvorsen påpeker dette.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter:

Statens vegvesen har uttalt seg om søknaden i brev av 13.03.04:

”Planforslaget viser atkomst direkte fra Michael Krohns gate til et adkomstområde foran boligdelen av bebyggelsen i blokk A og B der det også er lagt opp til sykkelparkering. Statens vegvesen vil ikke kunne akseptere den viste atkomstløsningen med to avkjørselspunkt med en avstand på ca. 10 meter. Vi vil sette som krav at det bare tillates en avkjørsel til området foran boligdelen av bebyggelsen, og dette utformes slik at fortau og sykkelbane langs Michael Krohns gate blir gjennomgående uten avbrudd av kantstein som markerer avkjørselen. Det kan være aktuelt å utforme avkjørselen slik at kjørende til eiendommen må kjøre med spesiell aktsomhet for myke trafikanter.

Det vil være en forutsetning at arealene mot Michael Krohns gate må tilpasses de endelige detaljplanene for utforming av gaten når de foreligger.”

BKK Varme AS har uttalt følgende om fjernvarmetilknytning (31.03.04):

”BKK Varme har satt i drift fjernvarmeanlegget, blant annet på strekningen fra Rådal til Bergen sentrum. Planene som foreligger for hele fjernvarmeutbyggingen omfatter også etablering av fjernvarmetrasé til Solheimsviken.

Varmebehovet i eksisterende bygningsmasse videre utover langs Damsgårdssundet gir i utgangspunktet ikke økonomisk grunnlag for å bygge fjernvarmenett på strekningen fra Solheimsviken til Gyldenpris. På bakgrunn av at det foreligger flere planer for rehabilitering og nybygging på denne strekningen, har BKK Varme startet arbeidet med kartlegging av fremtidige byggeprosjekter og varmebehov i dette området. BKK Varme deltar i en ”infrastrukturgruppe”

Saksnummer 200401674

knyttet til arbeidet med kommunedelplan for Damsgårdssundet. Resultat av dette arbeidet vil være bestemmende for eventuell realisering og omfang av fjernvarmenett på strekningen Solheimsviken – Gyldenpris.

Nytt byggeprosjekt i Damsgårdsveien 90 ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, men utbygging i området styres av det varmebehovet som finnes, eller forventes å komme i området.

Vi anbefaler imidlertid at Bergen kommune pålegger tilknytning til fjernvarmenettet for nybygget Damsgårdsveien 90. Samtidig ber vi om at tiltakshaver kontakter BKK Varme for nærmere dialog knyttet til omfang og tidsplan for prosjektet, samt detaljer omkring etablering av ”midlertidig” varmforsyning i nybygget.”

Uttalelser fra andre kommunale etater/avdelinger:

Tilsynsutvalget for byens utseende behandlet saken i møtet 24.02.04 Sak 10-04 og fattet følgende uttalelse:

”TFBU har ingen merknad til tiltaket.”

Samferdselsetaten skriver følgende 03.05.04:

”Det må utarbeides tekniske planer for veianlegget som vi skal overta, i denne sammenheng viser vi til Håndbok 017.

Planen skal være ferdig behandlet og godkjent hos oss før igangsettingstillatelse kan gis.”

Vannforsyning og avløp:

Eiendommen anses for å være sikret lovlig vannforsyning og bortledning av avløpsvann i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 65 og 66 nr 2, jfr VA-etatens forhåndstilsagn datert 01.04.04.

Administrasjonens drøfting/begrunnelse:

Omsøkte tiltak er i samsvar med godkjent reguleringsendring. Hva gjelder feilaktig fremstilling av omgivelsene på 3D-illustrasjonene anser vi ikke dette for å ha betydning for vår behandling av saken. Materialbruk er beskrevet i søknaden.

Øvrige opplysninger:

For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

Sikkerhet i bruk:

Det vises til bestemmelsene i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap VII, kap VIII og kap X om personlig og materiell sikkerhet, miljø og helse, og brukbarhet.

Sikring av byggeplass:

Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

Avfall:

Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

Dokumentasjon ved tilsyn:

Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

Søknad om igangsettingstillatelse:

Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Herunder inngår også kontrollerklæringer for prosjekteringen, jf § 95 a nr 2 i plan- og bygningsloven og § 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Lovhjemmel:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200401674.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

Ida Nordanger
overarkitekt

Kopi:
Fønix Damsgård AS co/Startbo AS, Vegamot 8, 7048 Trondheim
Bergen- og Omegn Boligbyggelag, PB 7280, 5020 Bergen
Atle Halvorsen, Eikåsneset 28, 5131 Nyborg

Saksnummer 200401674

Saksnummer 200401674

Bergen Kommune
Byggesaksavd.
Pb. 7700

5020 BERGEN

Deres ref.:
200401674

Vår ref.:
ino

Dato:
9. juli 2004

Saksnr. 200401674
Prosjekt 21409 Startbo Fønix – Damsgårdsveien 90
Gnr. 158, Bnr. 90

Viser til rammetillatelse gitt 11.06.04 (revidert 25.06.04).

Vedlagt følger søknad om igangsettingstillatelse, del søknad nr. 1, som omhandler grunnarbeider, betongarbeider og rørleggerarbeider. SØK-funksjon overføres fra Voll Arkitekter AS til Veidekke Entreprenør AS (se søkn. om ansvarsrett Veidekke Entreprenør AS). Opticonsult AS og Siv. Ing. P.O. Danielsen AS søker begge om ansvarsrett for konstruksjonsteknisk prosjektering. Grensenytt mellom disse er som følger: Opticonsult AS har ansvar for geoteknisk prosjektering og prosjektering av fundamenter i grunnen. Siv. Ing. P.O. Danielsen AS har ansvar for prosjektering av alle betongarbeider over fundamenter, inkl. støttemurer og kjøreramper.

Boligspesifikasjon i GAB

Boligspesifikasjon er utfylt i eget regneark som vedlegg til blankett NBR nr 5176-1. Vedlagt følger også snitt som viser definerte etasjekoder.

Vilkår i rammetillatelse

Adkomst/avkjørsel: Tiltakshaver Fønix Damsgård AS og Veidekke Entreprenør AS hadde møte med Vegkontoret v/Vidar Nottveit og Maria Låte Skjøren 06.07.04. Endret avkjørsel iht. vedtak i rammetillatelse ble diskutert, og videre samkjøring av planer avtalt. Detaljerte planer vedr. sikotlinjer og kurver vil bli forevist så snart dette foreligger. Fønix Damsgård AS har vært i kontakt med Samferdselsetaten og har fått avklart at veianlegg ifbm. vår utbygging ikke skal overtas av dem.

Miljøforhold:

Det foreligger i dag en rapport fra lydteknisk konsulent som beskriver utendørs og innendørs støy fra vegtrafikk, samt støyreducerende tiltak på fasader og mot felles utomhusarealer. Dette er en del av vår videre prosjektering, og dokumentasjon på valgte tiltak vedlegges



delsøknad 2. Det samme gjelder valgt løsning ifbm. ventiler/mekanisk ventilasjon (støvproblematikk).

Utforming av næringsarealer:

Det er pr. dato ikke gjort avtale med noen leietaker i næringsarealene. Utforming av lokalene vil bli tilpasset den virksomhet som skal benytte dem, og følgelig vil de aktuelle utførelsesområder bli omsøkt når konkrete planer foreligger. Søknad om arbeidstilsynets samtykke iht. arbeidsmiljølovens § 19 vil bli oversendt så snart vi har nødvendige opplysninger om virksomheten i næringsarealene.

Vennligst ta kontakt med undertegnede ved evt. spørsmål.

Med vennlig hilsen
Veidekke Entreprenør AS

Irene Nordvik
Irene Nordvik
Prosjektleder

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Bergen
Postboks 6005 Postterminalen
5892 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200401674/16 IDNO	BYG - 5210	02.08.2004

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 a nr 2

Eiendom	Gnr 158 Bnr 90
Tiltakets adresse	Damsgårdsveien 90
Tiltakets art	Nybygg bolig
Tiltakshaver	Fønix Damsgård AS co/Startbo AS

VEDTAK:

Søknaden:

I medhold av plan- og bygningsloven § 95 godkjennes søknad mottatt byggesaksavdelingen 13.07.04 om tillatelse til igangsetting av deler av tiltaket godkjent i rammetillatelse av 25.06.04. Igangsettingstillatelsen gjelder grunnarbeider, betongarbeider og rørleggerarbeider.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for øvrige deler av tiltaket må det dokumenteres at alle vilkår i rammetillatelsen er tilfredsstillt.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde
Veidekke Entreprenør AS	SØK tiltaksklasse 2
Opticonsult AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2(geoteknisk+fundament)
Siv. Ing P.O Danielsen AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2(konstr. o/ fundamenter)
Djønne Maskin AS	UTF/KUT tiltaksklasse 2(grunnarbeider)
Veidekke Entreprenør AS	UTF/KUT tiltaksklasse 2(betongarbeider)
Brødrene Hagenes AS	UTF/KUT tiltaksklasse 3(rør- og sanitær)

Kontroll av utførelse:

Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig

Saksnummer 200401674

Side 1 av 2

omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende, skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen. Ikke noe arbeid må utføres utover det som omfattes av igangsettingstillatelsen.

Dokumentasjon ved tilsyn:

Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Søknad om ferdigattest:

Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200401674.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

Ida Nordanger
overarkitekt

Kopi:
Tiltakshaver

Saksnummer 200401674

Side 2 av 2

Veidekke Entreprenør AS, Distrikt Bergen
Postboks 6005 Postterminalen
5892 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200401674/19 HESK	BYG - 5210	24.02.2005

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 2

Eiendom	Gnr 158 Bnr 90
Tiltakets adresse	Damsgårdsveien 90
Tiltakets art	Nybygg bolig
Tiltakshaver	Fønix Damsgård AS co/Startbo AS

VEDTAK:

Søknaden:

I medhold av plan- og bygningsloven § 95 godkjennes søknad mottatt byggesaksavdelingen 28.01.05 om tillatelse til igangsetting av resterende arbeider etter rammetillatelse gitt 25.06.04.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak

VVS Prosjekt Bergen A/S
Veidekke Entreprenør
Brødrene Hagenes A/S
Takarbeid A/S
Meko A/S
HK Service A/S
Elnan A/S

Godkjenningsområde

PRO / KPR, tiltaksklasse 3
UTF / KUT, tiltaksklasse 3
UTF / KUT, tiltaksklasse 3
UTF / KUT, tiltaksklasse 1
UTF / KUT, tiltaksklasse 1
PRO / KPR / UTF / KUT, tiltaksklasse 3
PRO / KPR / UTF / KUT, tiltaksklasse 2

Kontrollform:

Godkjennes som omsøkt.

Ansvar:

Godkjennes som omsøkt.

Kontroll av utførelse:

Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende, skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen. Ikke noe arbeid må utføres utover det som omfattes av igangsettingstillatelsen.

Dokumentasjon ved tilsyn:

Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsretter skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Søknad om ferdigattest:

Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at slutt kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr forvaltningsloven § 28 ff og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak". En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200401674.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Jan B. Mjelstad
seksjonsleder

Helge Skibenes
saksbehandler

Kopi:
Tiltakshaver

Saksnummer 200401674

Saksnummer 200401674

Entreprenørfirma Kvia AS
Pb 114
4367 NÆRBØ

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200721333/5 GERS	NYBY-5210	03.04.2008

TILLATELSE I ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 93

Eiendom	:	Gnr 158	Bnr 90
Tiltakets adresse	:	Damsgårdsvegen 90	
Tiltakets art	:	Ombygging/fasadeendring forretning/salgslokaler	
Tiltakshaver	:	Lunde og Haugland Eiendom AS	

Saken gjelder:

Det søkes om vesentlig endring og bygging av mellometasje i tomme næringslokaler som skal innredes butikklokaler. Søknaden innebærer også fasadeendring ved ny port.

VEDTAK:

Fritak fra nabovarsling:

I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, annet ledd, første punktum, gies fritak for varsling til naboer/gjenboere da deres interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om tillatelse i ett trinn mottatt bygningsmyndighetene 27.12.2008 for endring av tomme lokaler og bygging av ny mellometasje til butikklokaler med tilhørende personalrom.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumenter mottatt bygningsmyndighetene 27.12.2008.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Atkomst/avkjørsel:

Det er ikke søkt om ny avkjørsel i forbindelse med omsøkte port/tiltaket. Det er således ikke gitt tillatelse til ny eller større avkjørsel utover avkjørsel vist i reguleringsplan R 4040100.

Vannforsyning og avløp:

Eiendommen anses for å være sikret lovlige vannforsyning og avløp i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 65 og 66 nr 2, jfr. forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten dat. 01.04.2008.

Utforming/tilpasning:

Etter bygningsmyndighetenes skjønn imøtekommer tiltaket intensjonene i plan- og bygningsloven § 74 nr 2.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Arbeidstilsynet har i brev av 01.04.2008 gitt samtykke til planene.

Godkjenning av ansvarsrett:

Følgende foretak godkjennes med ansvarsrett for tiltaket, jf pbl §§ 93 b, 97 og 98:

Foretak	Godkjenningsområde
Entreprenørfirma Kvia AS Orgnr: 989137778 sentral godkjenning	SØK/PRO/KPR tiltaksklasse 1 Fagområde: Hele tiltaket med unntak av slukkingsanlegg
Sprinklersspesialisten AS Ognr. 983186165 sentral godkjenning	PRO/KPR/KUT tiltaksklasse 2 Fagområde: Slukkingsanlegg
Entreprenørfirma Kvia AS Orgnr: 989137778 sentral godkjenning	UTF tiltaksklasse 2 Fagområde: Hele tiltaket
Entreprenørfirma Kvia AS Orgnr: 989137778 sentral godkjenning	KUT tiltaksklasse 2 Fagområde: Hele tiltaket med unntak av slukkingsanlegg

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus/dispensasjoner:

Tiltaket kommer ikke i strid med gjeldende plangrunnlag.

Nabovarsling:

Tiltaket er ikke nabovarslet. I forbindelse med søknad om rammetillatelse for bygningen, bolig- og forretningsbygg, ble det registrert to merknader. Merknadene gjaldt bygningens volum og utseende. Med utgangspunkt i at det ikke tidligere er mottatt merknader til formålet og formålet ikke er søkt endret, samt at endringene i hovedsak gjelder innvendige arbeider, finner vi at det er grunnlag for å gi fritak for varsling til naboer/gjenboere, jfr. plan- og bygningsloven § 94 nr 3, andre ledd, første punktum.

Atkomst/avkjørsel:

Det er ikke søkt om endring av avkjørsel.

Vannforsyning og avløp:

Søknaden innebærer ingen endringer med hensyn til vannforsyning og avløp.

Commented [MAL3]:

Side: 2
Tas kun med ved nybygg og hovedombygging av bygninger som skal ha innlagt vann. Dette gjelder også ved opprettelse av nye boenheter. Ikke tilbygg/påbygg av bygninger som allerede har innlagt vann. Alternativt vises til eventuelle privatrettslige avtaler for legging, tilknytning og vedlikehold av private fellesanlegg eller til eget privat anlegg, f.eks dypvannsborehull

Commented [MAL4]:

Side: 2
Hvis utformingen er akseptabel brukes etterfølgende tekst. Saken må drøftes/kommenteres hvor det i regulerings- eller bevaringsplan er fastsatt nærmere bestemte regler om den arkitektoniske utformingen eller hvis det er "mangler" ved det arkitektoniske grepet, jf pbl § 74 nr 2. Uttalelse fra TFBU må ikke refereres her under vedtaket, men taes med bak under drøftingen

Commented [MAL5]:

Side: 2
Tab tasten utvider tabellen med nye rader for flere foretak. Skriv inn org.nr og sentral- / lokal godkjenning

Commented [MAL6]:

Side: 2
Beskriv godkjenningsområdet og tiltaksklassen

Commented [MAL7]:

Side: 2
Her fastslås først faktum i saken, deretter drøftes og begrunnes forslaget til avgjørelse. Vi drøfter hvert av følgende lovforhold for seg: 1) dispensasjon fra plan, § 70 og/eller § 74. 2) hvilke muligheter § 70 gir og ikke gir 3) er det § 7 eller § 88 som kommer til anvendelse? 4) nabomerknader, uttalelser osv.... Vi må unngå å blande flere tema i samme drøfting. Dette kan gjøre saken uoversiktlig og i verste fall kan vi blande kortene så mye at det kan bli snakk om saksbehandlingsfeil.

Commented [MAL8]:

Side: 2
Opplyses alltid hvis ikke tiltaket er av en art som ikke berøres av noen plan og/eller krever noen dispensasjon.

Commented [MAL9]:

Side: 2
Vi må alltid opplyse status vedrørende nabovarslingen

Commented [MAL10]:

Side: 2
Tas ikke med for garasjer/uthus på eiendommer som er bebygget fra før med f.eks bolig og må antaes å ha lovlig atkomst/avkjørsel. (alternativt vises det til privatrettslige avtaler om rettigheter og vår skjønnsmessige vurdering. Her kan vi også kommentere evt uttalelser fra statens vegvesen eller vegetaten)

Commented [MAL11]:

Side: 2
Tas kun med ved nybygg og hovedombygging av bygninger som skal ha innlagt vann. Ikke tilbygg/påbygg av bygninger som allerede har innlagt vann.(alternativt vises til eventuelle privatrettslige avtaler for legging, tilknytning og vedlikehold av private fellesanlegg eller til eget privat anlegg, f.eks dypvannsborehull og vår skjønnsmessige vurdering.

Saksnummer 200721333

Side 2 av 3



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/90/0/0
Utlistet 21. mars 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	9 - Avvist
	10 - Uaktuell/trukket

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260717208	Grunneiendom	0	Ja	2 469,6 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og det er satt krav om tilknytningsplikt, jfr. rammetillatelse gitt den 25.06.2004 for bygningen.

Commented [MAL12]: Side: 3

Hvis tiltaket omfattes av bystyrets vedtak om tilknytningsplikt innenfor utvidet konsesjonsområde for fjernvarme, må det settes krav om at søker selv avklarer vilkårene med BKK Varme AS, hvis ikke slik avklaring er vedlagt søknaden om rammetillatelse

Universell utforming:

Omsøkte tiltak kommer inn under denne bestemmelsen og det er redegjort for hvordan disse kravene er ivaretatt.

Søknad om igangsettingstillatelse:

Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredsstillere kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Dette medfører at eventuelle vilkår gitt i rammetillatelsen skal være dokumentert for igangsettingstillatelse kan gis.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200721333.

for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Gerd Soldal
saksbehandler

Kopi:
Lunde og Haugland Eiendom AS, Varbergmyrå 4-8, 4050 Sola

Saksnummer 200721333

Side 3 av 3

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4040100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.02.2003	200016309	93,9 %
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2011	200816601	6,0 %
410200	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.09.2009	200303614	< 0,1 % (0,0 m²)
4040000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.08.1976		< 0,1 % (0,0 m²)
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.10.1966		< 0,1 % (0,0 m²)
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1988	199702002	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
4040100	911 - Bolig/Forretning/Kontor	54,4 %
4040100	750 - Felles lekeareal	20,8 %
4040100	710 - Felles avkjørsel	8,1 %
4040100	319 - Annen veigrunn	5,0 %
4040100	790 - Annet fellesareal	2,9 %
60860000	1690 - Annet uteoppholdsareal	2,6 %
4040100	320 - Gang-/sykkelvei	2,5 %
60860000	2082 - Parkeringsplasser	2,2 %
60860000	2011 - Kjøreveg	0,9 %
60860000	2012 - Gate med fortau	0,2 %
410200	322 - Gangvei	0,1 %
4040100	780 - Felles grøntareal	0,1 %
7490000	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	2,4 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	62,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	21,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	58,3 %
17330000	2 - Framtidig	170 - Friområder	22,5 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	18,7 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
410201	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 OG 842, DAMSGÅRDSVEIEN 99	3	201210250
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	3	-
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	3	-
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
71460000	34	BERGENHUS/LAKSEVÅG. GNR 164 BNR 421 MFL., DOKKEN SØR	1	202312694
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	1	202229074
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	202220471

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/607	300079280	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.09.2009	200913447
158/882	301232994	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	03.08.2023	202312454
158/882	301233004	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Rammetillatelse	03.08.2023	202312454
158/89	300784895	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingsstillatelse	02.01.2023	201912410
158/89	300784864	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingsstillatelse	02.01.2023	201912410

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 21. mars 2024

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensning linje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0


Adresse: Michael Krohns gate 103 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11480000, 4040000, 4040100, 410200, 60860000, 63270000, 7490000

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 103 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE



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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støvskjerm

1254 - Tunnel

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Havneområde i sjø

Park

Badeområde

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Forretning / Kontor

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1510 - Energianlegg

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2080 - Parkering

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.03.2024

Arealplan-ID: 65270000

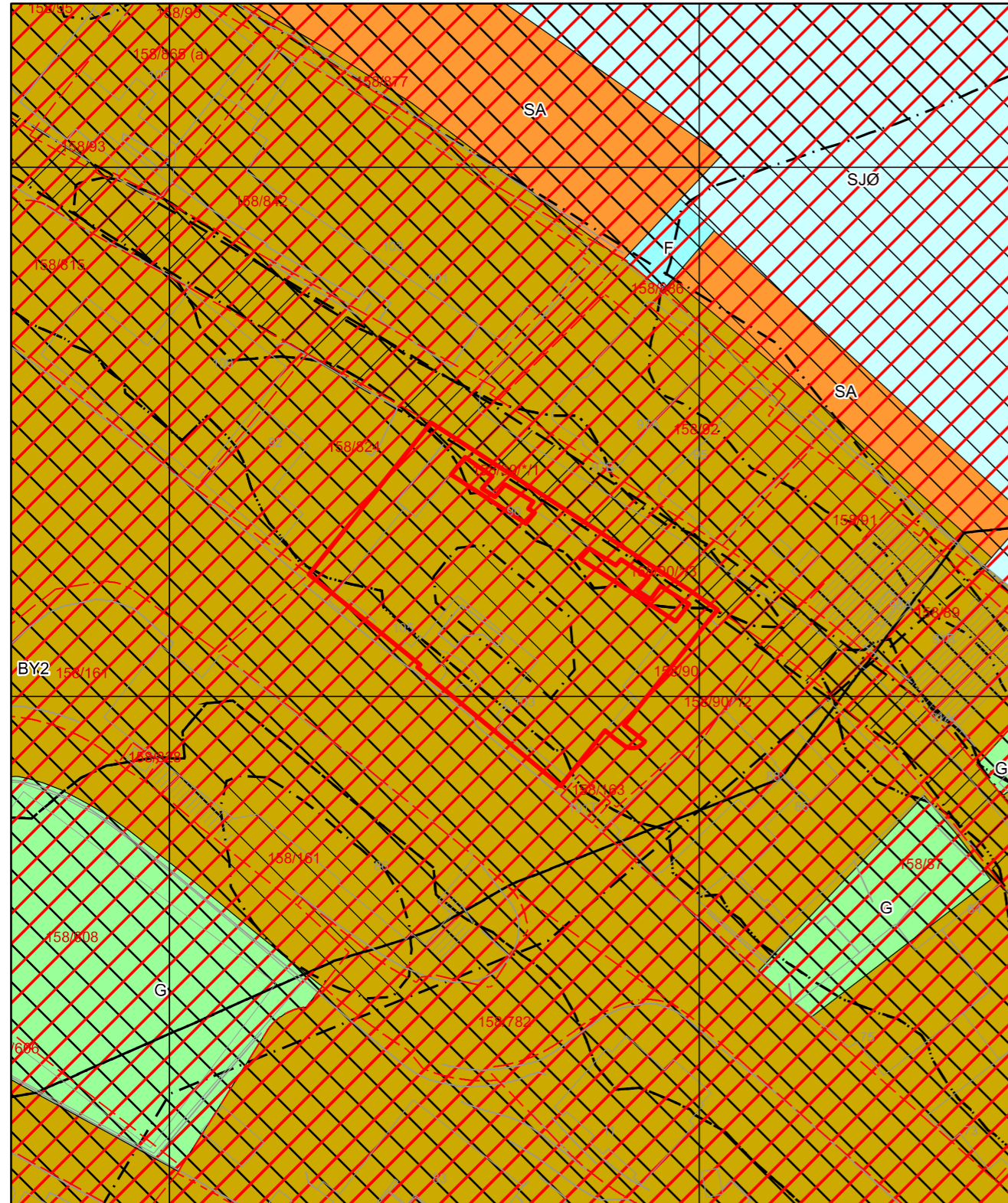
Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 103 m.fl.



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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense		Byfortettingssone
	Angitt hensyn kulturmiljø		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Faresone		Grønnstruktur
	Infrastruktursone		Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Sikringsone		Friluftsområder
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 17330000

Målestokk: 1:1000

Dato: 21.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 158/90/0/0

Adresse: Michael Krohns gate 103 m.fl.



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

Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

Kommunedelplangrense

Turveg, fremtidig

Turveg

Grense for retningslinjeområde

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Annet byggeområde (F)

Småbåthavn (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID.

Du finner IPID her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget 2500 kroner.

Honorar til Buysure (1150 kroner) er medregnet i pristabellen.

Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

Telefon: 95 46 06 60

Foretaksregisteret NO 822 997 252

post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

www.tryg.no/melde-skade/kvalitet

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS

Munkedamsveien 45, 0250 Oslo

klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960

www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringen kan også kjøpes i pakke

Dersom du ønsker kan du kjøpe Boligkjøperforsikringen inkludert i en pakke som også kan inneholde bygningsforsikring, innboforsikring og mer. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringspakke.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning

Dersom du angrep på ditt kjøp kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989563521

Postadresse:

Postboks 7070, 5020 Bergen.

Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeidom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.





W EIENDOMSMEGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmegling med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no



BERGEN SENTRUM
weiendomsmegling.no

924 56 782 - bergensentrum@wmegling.no

