OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6320

Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Velkommen til årsmøte i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

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

Dato for årsmøtet:
30. mai 2024 kl. 18:00, Fangene på fortet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Årsmøte for garasjesameiet starter kl 1800. Årsmøtet for eierseksjonssameiet starter kl 1900.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtekter
8. Økonomisk bygfer
9. Parkering - Endring av vedtekter
10. Parkering - Endring av vedtekter 2
11. Medlemskap i Damsgårssundets vellforening vedtekter
12. Nøkkelbokser hengt opp ved egen dør til leilighet
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

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.

Styrets innstilling
Det foreslås at Harald Froestad leder møtet.

Forslag til vedtak
Harald Froestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6320 - Årsrapport.pdf
2. 6320 Revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse heves til kr 190000 og begrunner det med mye arbeidsinnsats.

Godtgjørelsen splittes mellom sameiet 70%og parkeringsdelen 30%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190000

Sak 7

Vedtekter

Forslag fremmet av:

Tor Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter pkt 2.1 - 3. avsnitt, siste setning strider så langt jeg kan se i mot eierseksjonsloven som sier at det er selger som skal ta disse omkostningene. For øvrig så er eierskiftegebyr også omtalt i 6. avsnitt med mer riktig formulering.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at tekst endres til "Foretningsfører har rett til å kreve selger et gebyr for arbeid i forbindelse med eierskifte. Videre strykes strykes siste setning i avsnitt 6, pkt 2.1, siden dette er omtalt i avsnitt 3.

Forslag til vedtak

Siste setning i 3. avsnitt i vedtektenes pkt 2.1 strykes for å samsvare med eierseksjonsloven og tekst i 6. avsnitt.

Sak 8

Økonomisk bygfer

Forslag fremmet av:

Tor Jacobsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bygningsmassen er nå rundt 10 år og vedlikeholdsbehovet må antas å øke i årene fremover. Eksempel på dette er takterrasse som finansieres med ekstra innbetaling i 3 mnd. Hadde en hatt en buffer kunne muligens ekstra innbetaling vært redusert eller unngått. En buffer på noen millioner kroner ut over det en event har fra før kunne vært en start. En videreføring av denne innbetalingen bør derfor fortsette ut 2024 og fra 2025 av med redusert omfang, gjerne 50%.

Påpeker at forslaget gjelder kun leilighetene da jeg ikke har interesser i øvrige typer seksjoner.

Styrets innstilling

Styre innstiller på at det blir med 4 ekstra innbetalinger i 2024. Da styre har inngått flere bedre avtaler vil vi kunne bygge oss opp en reserve. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Dagens ekstraordinære innbetaling for å finansiere reparasjon av takterrasse videreføres ut 2024. Videre ekstra innbetaling vurderes av styret og tas event opp i kommende årsmøter. Innbetalte beløp settes av til vedlikeholdsfond for å kunne benyttes til å finansiere leilighetenes andel av fremtidig vedlikehold.

Sak 9

Parkering - Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Om noen bruker annen eiers plass i parkeringsanlegget har styret fullmakt til å få fjernet bilen for bileiers regning. Det samme gjelder dersom noen blokkerer tilkomst til parkeringsplassene på inn- eller utside av garasjeport.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å endre vedtektene for å kunne fjerne biler som er feilparkert.

Forslag til vedtak

Følgende setning legges til som avsnitt i pkt 2: "Om noen bruker annen eiers plass i parkeringsanlegget har styret fullmakt til å få fjernet bilen for bileiers regning. Det samme gjelder dersom noen blokkerer tilkomst til parkeringsplassene på inn- eller utside av garasjeport."

Sak 10

Parkering - Endring av vedtekter 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybrid bestiller adgang til lading med abonnement hos Anio. Ved oppgradering i 2023 fikk samtlige plasser nederst og øverst lademulighet. Med 2023 teknologi kan det ikke leveres strøm til plan 2. Om elbil står på ladeplass uten abonnement må eier bytte plass om noen andre trenger plass for lading.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at vedtektene endres

Forslag til vedtak

Pkt 2, avsnitt 5 og 6 erstattes med "Om elbil står på ladeplass uten abonnement må eier bytte plass om noen andre trenger plass for lading ihht styrets råderett"

Sak 11

Medlemskap i Damsgårssundets vellforening vedtekter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styre innstiller på at vi melder oss inn i damsgårdssundets velforening slik at vi kan være med og bidra til et godt damsgårdssund være seg pynting området til jul og hyggelige sammenkomster for gammel og ung.

Styrets innstilling

Sameiet melder seg inn i Damsgårdssundets velforening.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtaker at sameiet støperiet melder seg inn i damsgårdssundets velforening

---

Sak 12

Nøkkelbokser hengt opp ved egen dør til leilighet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endring av vedtekter: "Dersom man ønsker å montere nøkkelboks på vegg utenfor leilighet skal det søkes styret i for godkjenning. Ugifter til å reparere hull når den blir tatt ned skal betales av eirer av leilighet."

Styrets innstilling

Styre støtter forslaget

Forslag til vedtak

Tekst legges til vedtektene:"Dersom man ønsker å montere nøkkelboks på vegg utenfor leilighet skal det søkes styret i for godkjenning. Kostnader for å reparere hull etc når nøkkelboks blir tatt ned skal betales av eier av leilighet."

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Ronny Urhaug og styremedlem Søren Nielsen står på valg.

Innstilling

Styret innstiller på gjenvalg begge to.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Urhaug

  Fordi dette er en person som er godt orientert i sameiet og vil fullføre pågående saker.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Søren Lohne

  Fordi han bidrar med god økonomisk innsikt og tar tak når det trengs.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Morris Urhaug	Michael Krohns Gate 75
Styremedlem	Harald Froestad	Damsgårdsveien 88
Styremedlem	Jing Jin	Damsgårdsveien 88
Styremedlem	Søren Nielsen Lohne	Damsgårdsveien 86
Styremedlem	Kurt Vognstølen	Radøyvegen 2370

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 Sameiet Støperiet Damsgårdssundet
Sameiet består av 110 seksjoner.
Sameiet Støperiet Damsgårdssundet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913019164, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
158 87

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Årsrapport Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Styre har jobbet med forsikringssaker,tv og internett avtale,bytte forsikringsselvskap, rekkverk takterrasse C blokken, gartnerarbeid og filteravtale. Utskifting av nødlys.

1. Forsikringssaker 2 stk. Først intern lekkasje C blokk plan6 til leilighet i plan 5. Årsak løst avløpsrør vaskemaskin var koblet på. Neste brann i julepynt D blokk.
2. Tv og internett avtale sagt opp med avslutning 31/8-2024. Ny avtale fra 1/9-2024 med Globalconnect. Pris gammel avtale pr leilighet kr 380 pr mnd tv 50 poeng og internett 25mb opp og ned. Ny avtale internett 1000mb opp og ned kr 199 pr mnd pr leilighet.Tv som tilvalg for den enkelte fra kr 199.
3. Forsikringsavtale med Tryg sagt opp desember 2023.Tryg års pris kr 707000. Ny avtale med IF fra 1/1-2024 til en pris kr 265000 pr år.
4. Rekkverk takterrasse C blokken. Styre oppdaget på HMS runde våren 2023 at rekkverket mot D blokken var vinglette. Styre kontaktet LAB som viste videre til rekkverks firma som monterte rekkverket. De sendte en mann som kontanterte at det som rekkverket var festet i ikke holdt pga gesims var råtten. Styre fikk videre bistand fra vaktmestertjenesten som sprettet opp gesims flere steder. Vi konstaterte at det var mye råte i gesims flere steder. Vaktmestertjenesten la frem et estimat på kostnad arbeid, materialer og stillas siden mot blokk D til utkraging av bygning. De var ikke villig til å ta fast pris. Styre vurderte da at totalkostnad vil komme på kr 1000000. Hvordan finansieringen skulle gjøres ble lagt ut på Vibbo for avstemming. De fleste landet på 4 stk ekstra innbetalinger som gjennomføres mars-juni etter eierbrøk. Styre har på nytt kontaktet utbygger og har gjennomført befaring på takterrassen C blokken men avviser dette som reklamasjon fordi 5 års retten til å reklamere er utgått for 5 år siden. Nå har styre fått på plass en entreprenør som er villig til å gjøre jobben for oss. Arbeidene vil starte i løpet av mai.
5. Gartnerarbeid. I perioden har vi brukt gartner på takterrassene for å friske opp. Mellom D og E har gartner gjort en opprydding i perioden.
6. Filteravtale. Styre har forhandlet frem filter avtale med ny leverandør. Gammel leverandør Flexit. Ny leverandør Luftig.
7. Nødlys som er byttet blir erstattet med ledlys.
8. Vi vil bruke Thormodsen og Stølen Byggservice AS på takterrasse C blokken.
9. Vi har gjennomført 8 styremøter i perioden

Styrets årsrapport garasjeanlegget 23/24

Etter årsmøte 2023 ca august/september gikk P Plan konkurs. De som jobbet der gikk rett over i nytt selskap Makeplace. Styre valgte å fortsette avtale med vakt telefon ut 2023 og stoppet der pga dårlig service.
Når det gjelder vanlig service byttet styre til Vest Assistanse som er en lokal aktør. Deres service har vært bedre men når det gjelder å få tak i deler har det vært noen hindringer. Først ved at Makeplace sa at de hadde sendt uten å gjøre det.
Styre prøvde da kontakt med fabrikk i Tyskland. Det startet med god dialog men har blitt drenert av fabrikken.
Vest Assistanse prøvde også å kontakte fabrikken men endte med at de ikke svarte på mail og tlf.
Status 13 mars 2024 er at plass 10 og 19 ikke fungerer. Her må lagre og tannhjul byttes. Plass 41 har fått samme problem.
Styre har valgt at plass 10 løftes opp slik at VA kunne demontere deler under for å tegne delene slik at lokale aktører kan lage nye deler. Dette arbeidet er gjort og deler til 30 plasser er bestilt. Forventer at rep system 1 starter uke 20/21. Når system 1 er oppe og går går vi videre på system 2. Planen er at alle plasser i plan 1 skal bytte deler under. Årsmøte må velge hvilket tempo dette skal gjøres. Total sum vil komme opp i 1,6-2 mill.
Styre har hatt mye arbeid med garasjeanlegget i perioden med de problemene som har vært.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 478 468.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune
Her er det budsjettert med kr 55 000

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra jan 2024. I tillegg har det vært gjennomført kapitalinnkalling på til sammen kr 1 MNOK fra eierne

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET
ORG.NR. 913 019 164, KUNDENR. 6320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 226 551	2 714 368	3 017 000	3 773 000
Andre inntekter	3	23 407	138 471	170 000	1 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 249 958**	**2 852 839**	**3 187 000**	**4 773 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-10 275	-9 865	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-174 650	-167 935	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-17 694	-45 386	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-447 709	-689 969	-636 000	-1 956 000
Forsikringer		-617 142	-468 726	-515 000	-705 000
Kommunale avgifter	9	-49 532	-45 438	-48 000	-55 500
Garasjer	10	-499 353	-446 140	-390 000	-655 000
Energi/fyring		-73 205	-71 714	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-494 408	-407 141	-430 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-293 223	-268 791	-362 500	-305 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 876 866**	**-2 820 778**	**-2 902 000**	**-4 722 000**
DRIFTSRESULTAT		**373 092**	**32 061**	**285 000**	**51 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	744	993	500	500
Finanskostnader	13	-20 900	-11 423	-6 000	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-20 156**	**-10 430**	**-5 500**	**-10 500**
ÅRSRESULTAT		**352 937**	**21 631**	**279 500**	**40 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		352 937	21 631		

SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET
ORG.NR. 913 019 164, KUNDENR. 6320

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 751	3 969
Kundefordringer		0	97
Forskuddsbetalte kostnader		267 740	411 110
Energiavregning	15	396 893	223 854
Driftskonto OBOS-banken		39 192	0
Driftskonto OBOS-banken II		12 539	12 539
Sparekonto OBOS-banken		60	59
SUM OMLØPSMIDLER		**730 175**	**651 628**
SUM EIENDELER		**730 176**	**651 629**

EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	478 469	125 533
SUM EGENKAPITAL	**478 469**	**125 533**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	42 294	24 468
Leverandørgjeld	209 413	370 367
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 600 000)	0	131 261
SUM KORTSIKTIG GJELD	**251 707**	**526 096**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**730 176**	**651 629**
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bergen, 07.05.2024
Styret i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Ronny Morris Urhaug /s/ Harald Froestad /s/ Jing Jin /s/

Søren Nielsen Lohne /s/ Kurt Vognstølen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 061 576
Garasjeleie	481 104
Kabel-TV	410 712
Automatiske dørpumper	126 315
Diverse	73 092
Oppvarming	52 800
Parkeringsleie	20 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 226 551**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	180
Miljøfond - OBOS gir tilbake	21 427
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**23 407**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 401, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 275.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 649
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 045
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 694**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 547
Drift/vedlikehold VVS	-5 828
Drift/vedlikehold elektro	-31 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 019
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 803
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 208
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-109 120
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 020
Annet vedlikehold 2	-4 125
Egenandel forsikring	-5 225
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-447 709**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-49 532
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-49 532**

NOTE: 10
GARASJER

IB 01.01.23	**23 777**
Leieinntekter	481 104
SUM INNTEKTER	**481 104**
KOSTNADER GARASJER	
Drift/vedl.hold	-447 265
Elektrisk energi	-17 625
El-bil	-34 463
SUM KOSTNADER GARASJER	**-499 353**
UB 31.12.2023	**5 528**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-162
Driftsmateriell	-760
Vaktmestertjenester	-116 578
Vakthold	-11 146
Renhold ved firmaer	-89 755
Snørydding	-36 494
Gressklipping	-12 699
Andre fremmede tjenester	-2 183
Trykksaker	-264
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 960
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 401
Andre kontorkostnader	-2 089
Telefon, annet	-8 275
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-4 654
Velferdskostnader	-245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-293 223**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	329
Andre renteinntekter	71
SUM FINANSINNTEKTER	**744**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-124
Renter og provisjon på kassekreditt	-19 776
SUM FINANSKOSTNADER	**-20 900**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Machintosh		
Tilgang 2016	24 839	
Avskrevet tidligere	-24 838	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-711 768
SUM INNTEKTER	**-711 768**

KOSTNADER

Administrasjon	72 879
Fjernvarme	811 929
SUM KOSTNADER	**884 807**

Uoppgjorte avregninger	223 854
SUM ENERGIAVREGNING	**396 893**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Til årsmøtet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Støperiet Damsgårdssundet** som viser et overskudd på kr 352 937. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og 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 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.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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 08. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24
Selskapsnummer: 6320 **Selskapsnavn:** Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

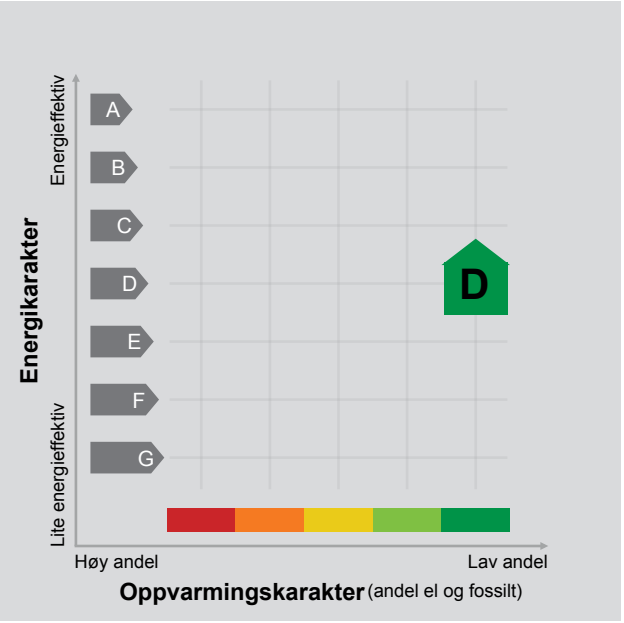
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Damsgårdsveien 86
Postnummer	5058
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	82
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300370620
Bruksenhetsnummer	H0704
Merkenummer	2a18703e-7343-48f5-83cc-f7abd84a16cd
Dato	03.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Damsgårdsveien 86
Postnummer: 5058
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0704
Dato: 03.04.2024 8:42:59
Energimerkenummer: 2a18703e-7343-48f5-83cc-f7abd84a16cd

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 158
Bruksnummer: 87
Seksjonsnummer: 82
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300370620

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	74 m²
Areal tak	73 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	217 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	225,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,45 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,79

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.1.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	38,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	1,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	116,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 761 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	147,42 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 913 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	133,60 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 753 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 153 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 608 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 761 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,0 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260129
Addresse	Damsgårdsveien 86		
Postnr.	5058	Sted	BERGEN
Selgers navn	Sondre Hansen Kriken		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

7729738

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

fugene i dusjen har dårlige fuger, det står igjen et kryss.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

i forb med en skadesak i en annen leilighet ble det funnet at veggbokser montert i brannskille ikke var godkjent for montering i brannskille i kombmed gjeldende isolasjon. Noen bokser var ikke godkjent i utgangspunktet. Saken er ferdigbehandlet,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

usikker, før vår tid, men antar at dette er noe som er dekket av sameiet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Sondre Hansen Kriken*

Initialer selger:
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sameiet har ikke egne husordensregler

Nabolagsprofil

Damsgårdsveien 86 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Gyldenprisveien Linje 10, 20, 85	3 min 0.2 km
Florida Linje 1	15 min 1.3 km
Danmarks plass Buss, trikk	18 min 1.6 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	21 min 1.7 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	6 min 2.5 km

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	16 min 1.2 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	6 min 2.5 km
St. Paul gymnas 270 elever	16 min 1.3 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	17 min 1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

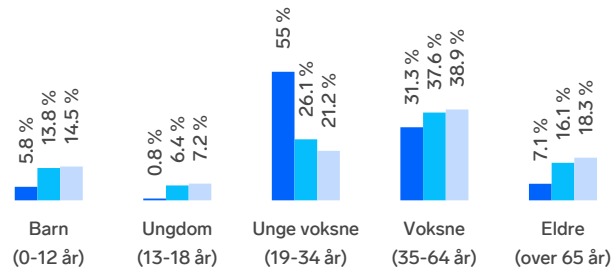
Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gyldenpris/Damsgårdsundet	2 535	1 997
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Bunnpris Damsgård Post i butikk	2 min 0.2 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	3 min 0.2 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

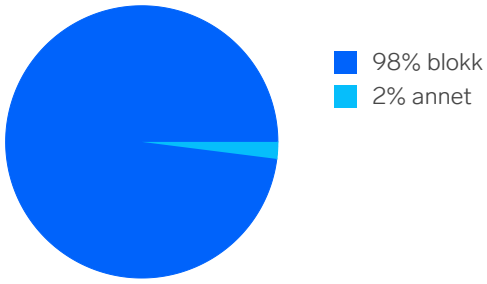
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Gyldenpris kunstgress Fotball	3 min 0.3 km
Munsterbekken ballplass Ballspill	10 min 0.7 km
EVO Damsgårdssundet	2 min
Feel24 Lien	5 min

Boligmasse



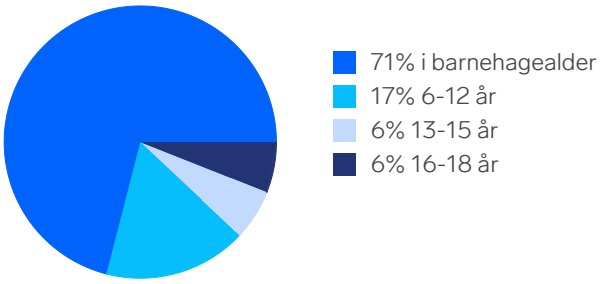
«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent

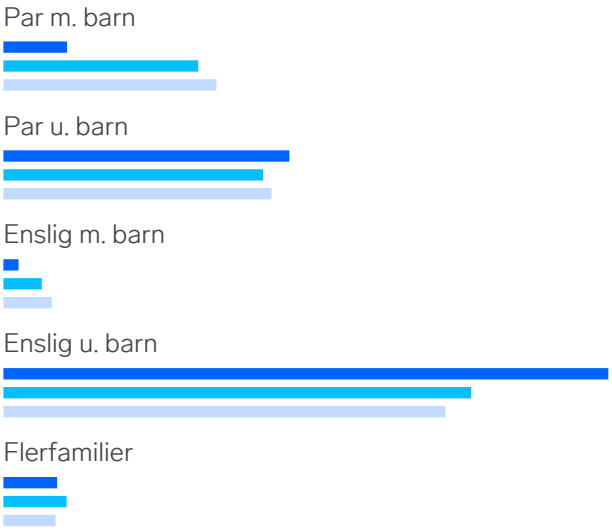
Varer/Tjenester

Sundt	22 min
Vitusapotek Bien Bergen	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



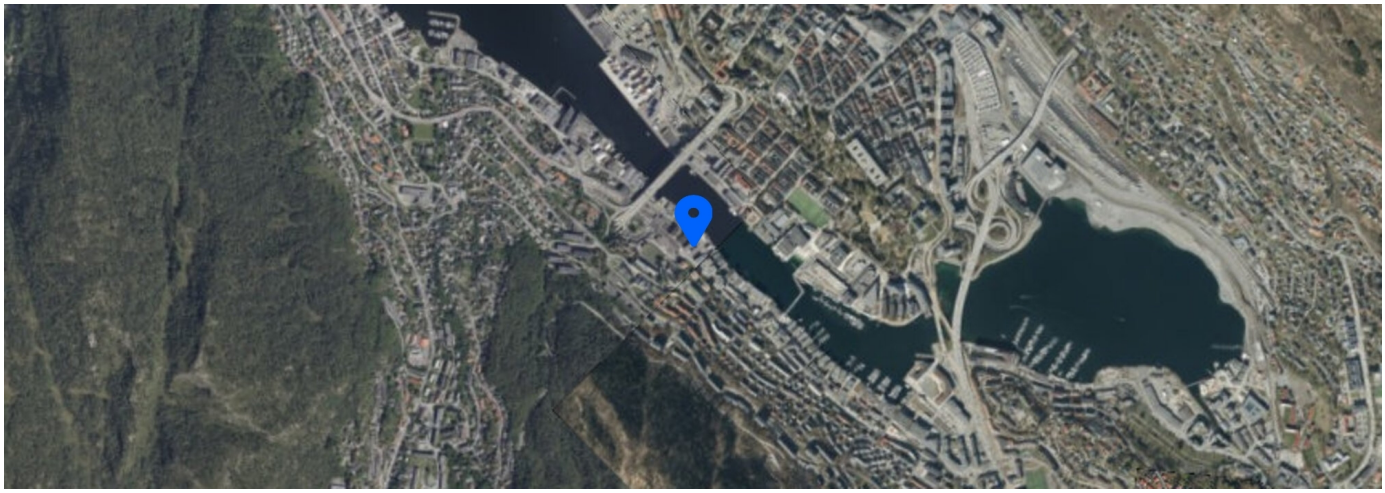
Familiesammensetning

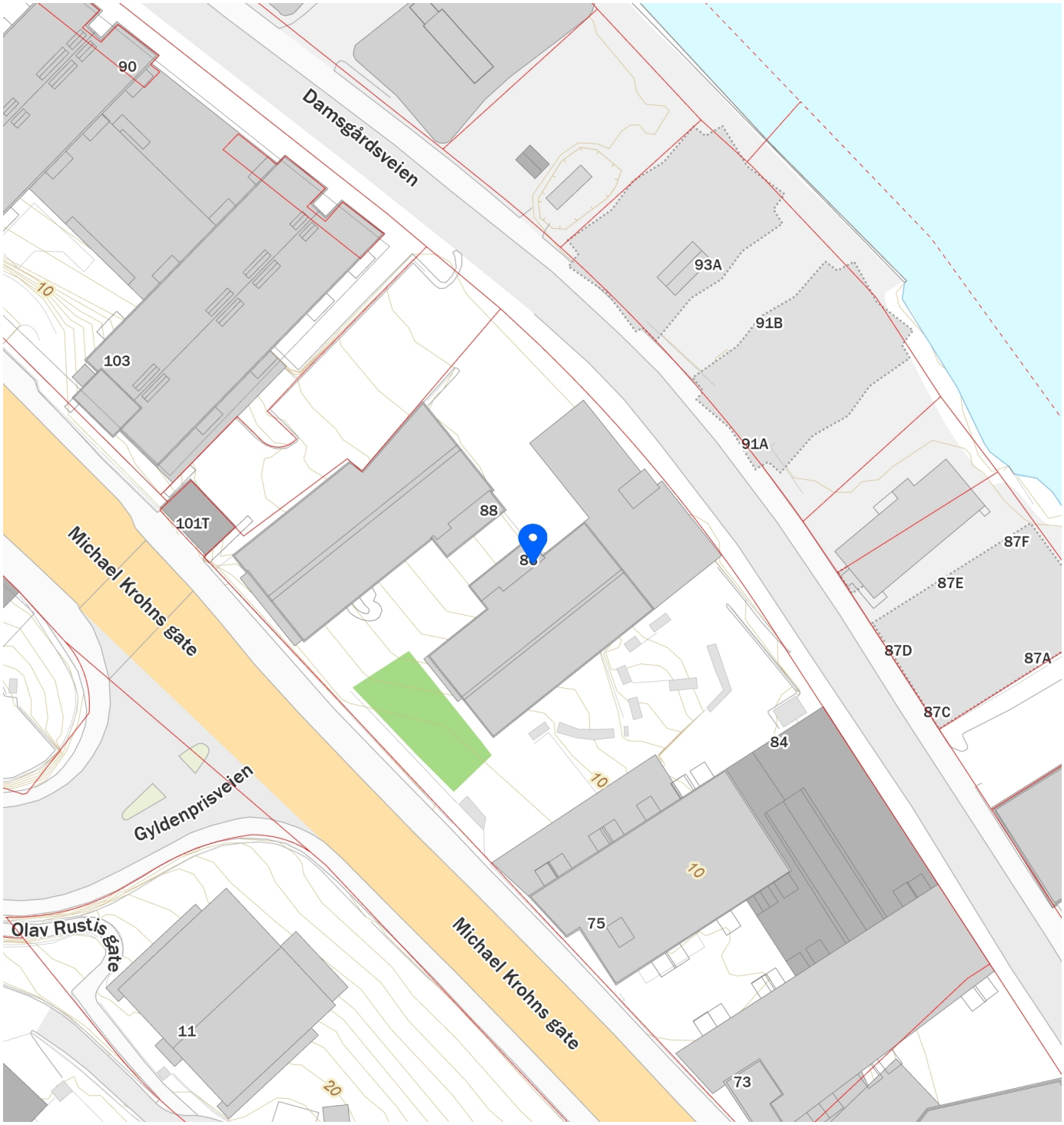


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/87/0/0
Utlistet 09. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggінger 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

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260720018	Grunneiendom	0	Ja	4 323,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2011	200816601	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	43,6 %
60860000	1690 - Annet uteoppholdsareal	20,9 %
60860000	3050 - Park	17,0 %
60860000	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting	11,9 %
60860000	1610 - Lekeplass	3,3 %
60860000	2080 - Parkering	2,0 %
60860000	2012 - Gate med fortau	1,0 %
60860000	1510 - Energianlegg	0,1 %
60860000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	< 0,1 % (0,4 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
60860000	570 - Bevaring kulturmiljø	11,9 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2011	200816601	80,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
60860000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	60,6 %
60860000	1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting	19,6 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
60860000	570 - Bevaring kulturmiljø	19,6 %

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	83,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	17,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	87,2 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	85,8 %
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	14,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	79,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	20,9 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	65,4 %
17330000	2 - Framtidig	170 - Friområder	25,4 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	9,2 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,8 m²)

Retningslinjeområder i kommunedelplan

PlanID	Retningslinjetype	Dekningsgrad
17330000	120 - Annen retningslinje	32,2 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17150003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD	3	201520509
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	3	200810518
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71460000	34	Bergenhus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
4040002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82	3	200713101
410200	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET	3	200303614
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	4	-
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	4	-
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	4	-
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	2	202229074
4040000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3	3	-
4040100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99	3	200016309
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
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 anneks 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 anneks til bolig	Rammetillatelse	03.08.2023	202312454

Andre opplysninger

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

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

krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 09. april 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

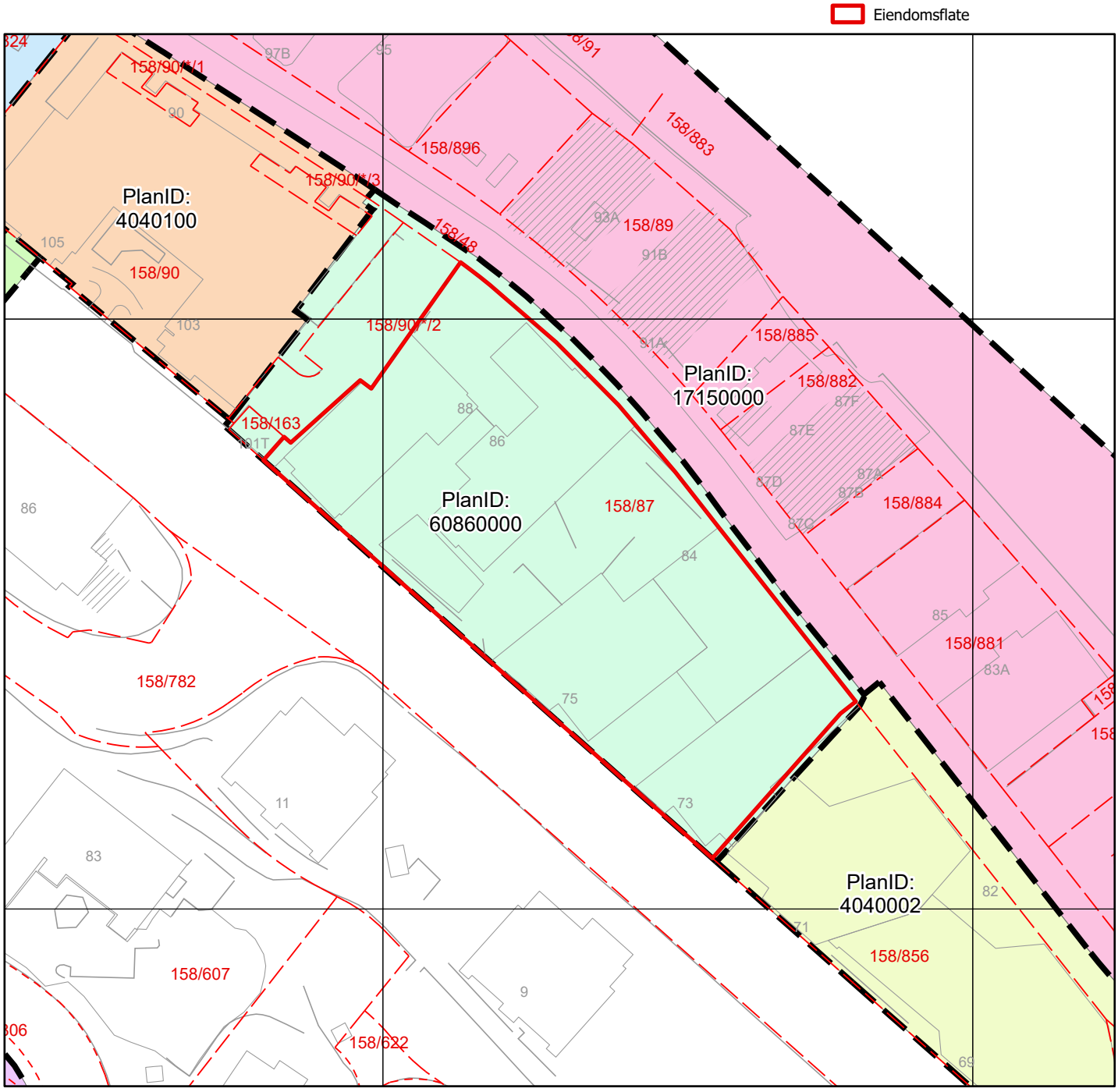
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/87
Dato: 09.04.2026 Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 60860000



Reguleringsplan på grunnen

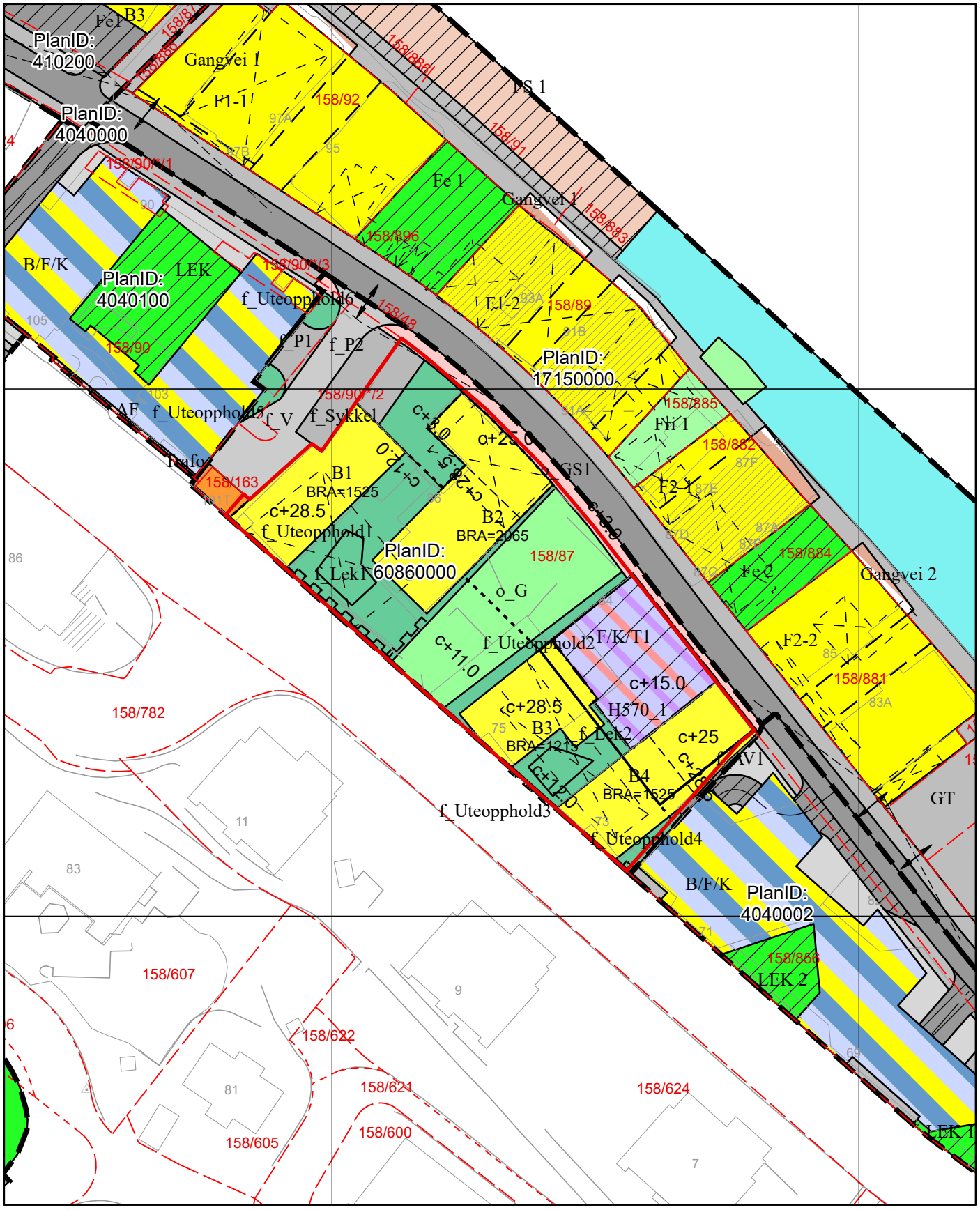
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/87
Dato: 09.04.2026 Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

PlanID(er): 60860000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

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

Gatetun

Havneområde i sjø

FRIOMRÅDER

Park

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

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2080 - Parkering

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3050 - Park

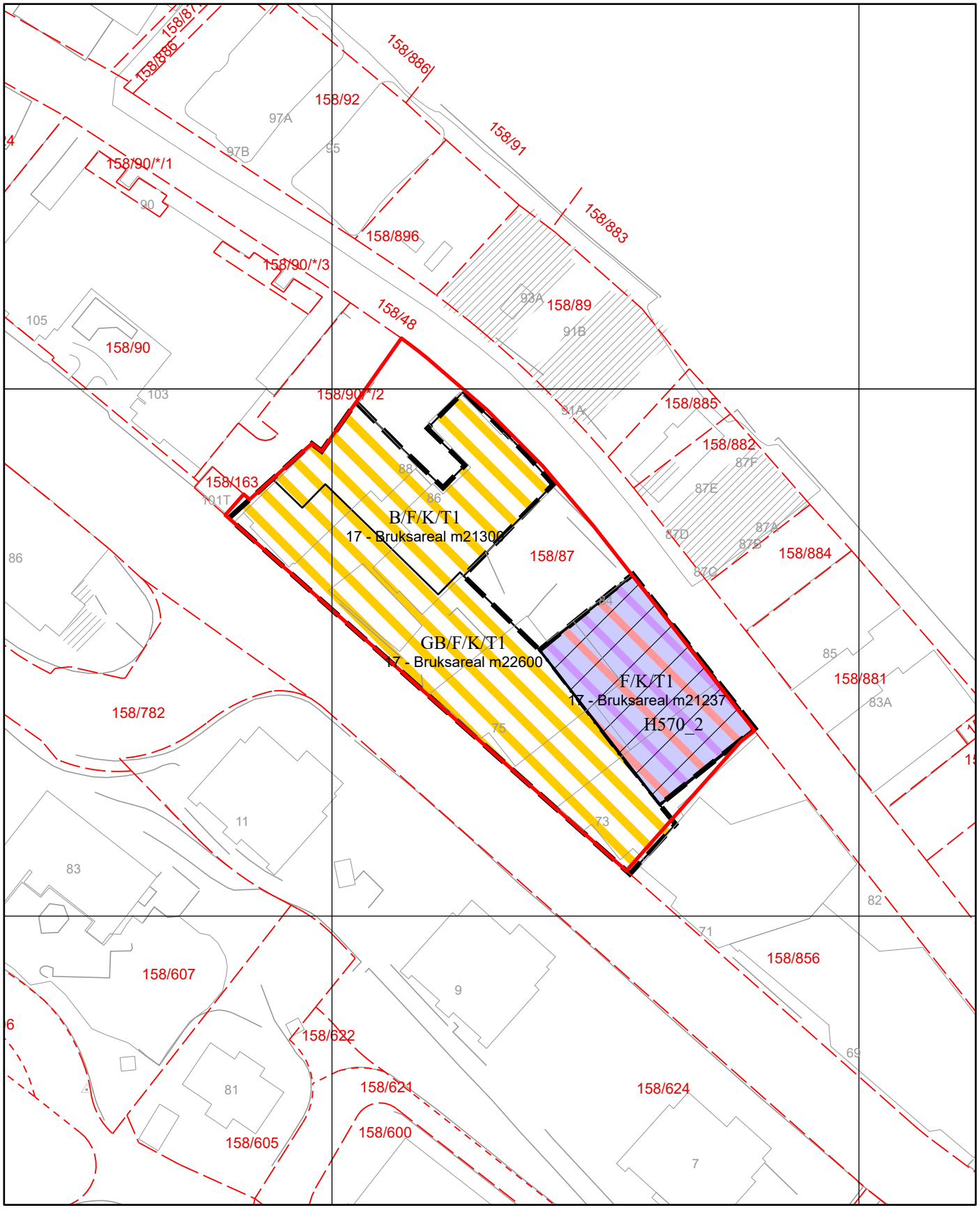
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/87
Dato: 09.04.2026 Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

PlanID(er): 60860000

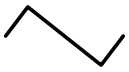
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1214 - Bebyggelse som inngår i planen

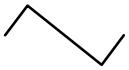

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


AngittHensynSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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


1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål


1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

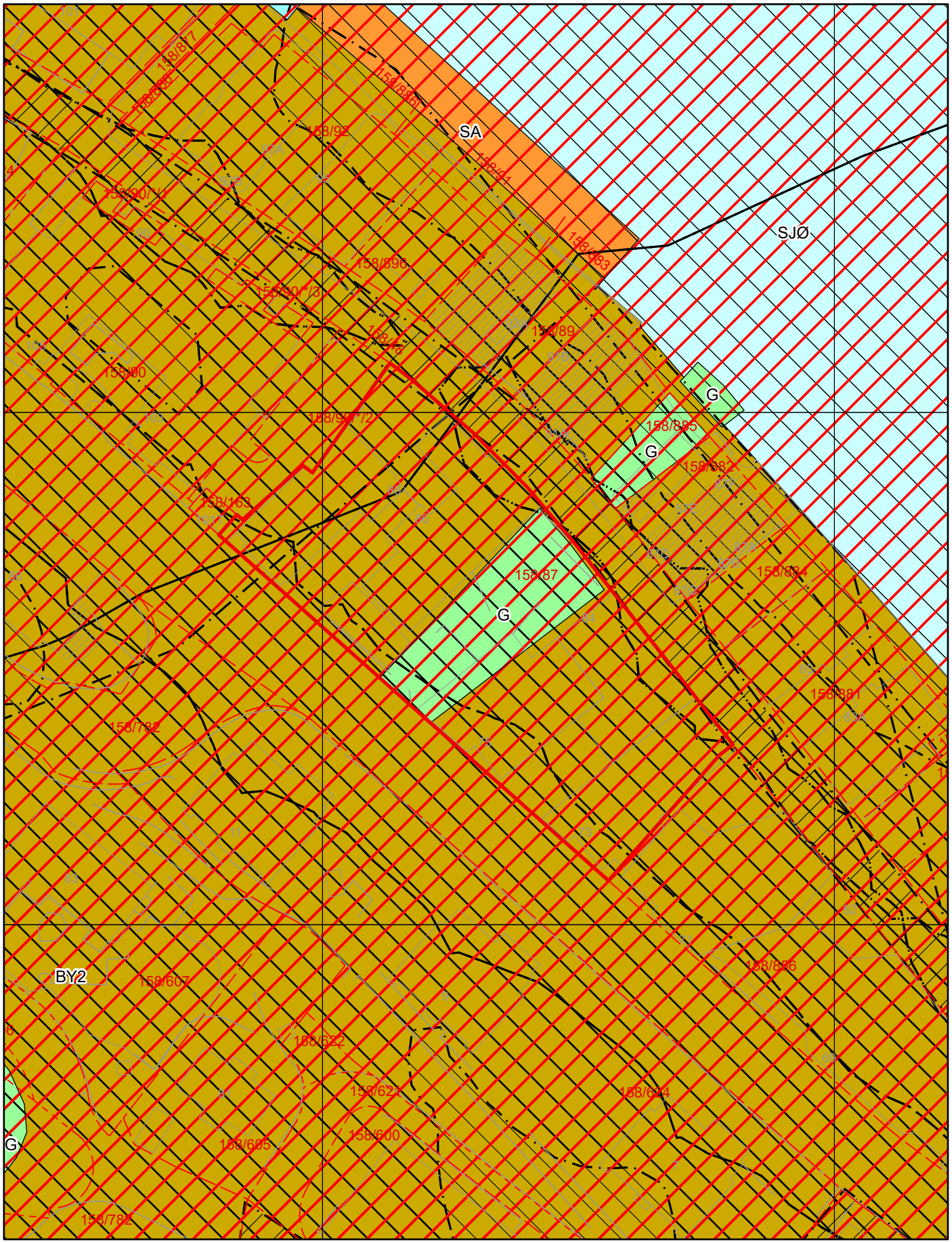
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/87
Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

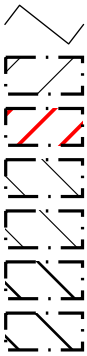
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

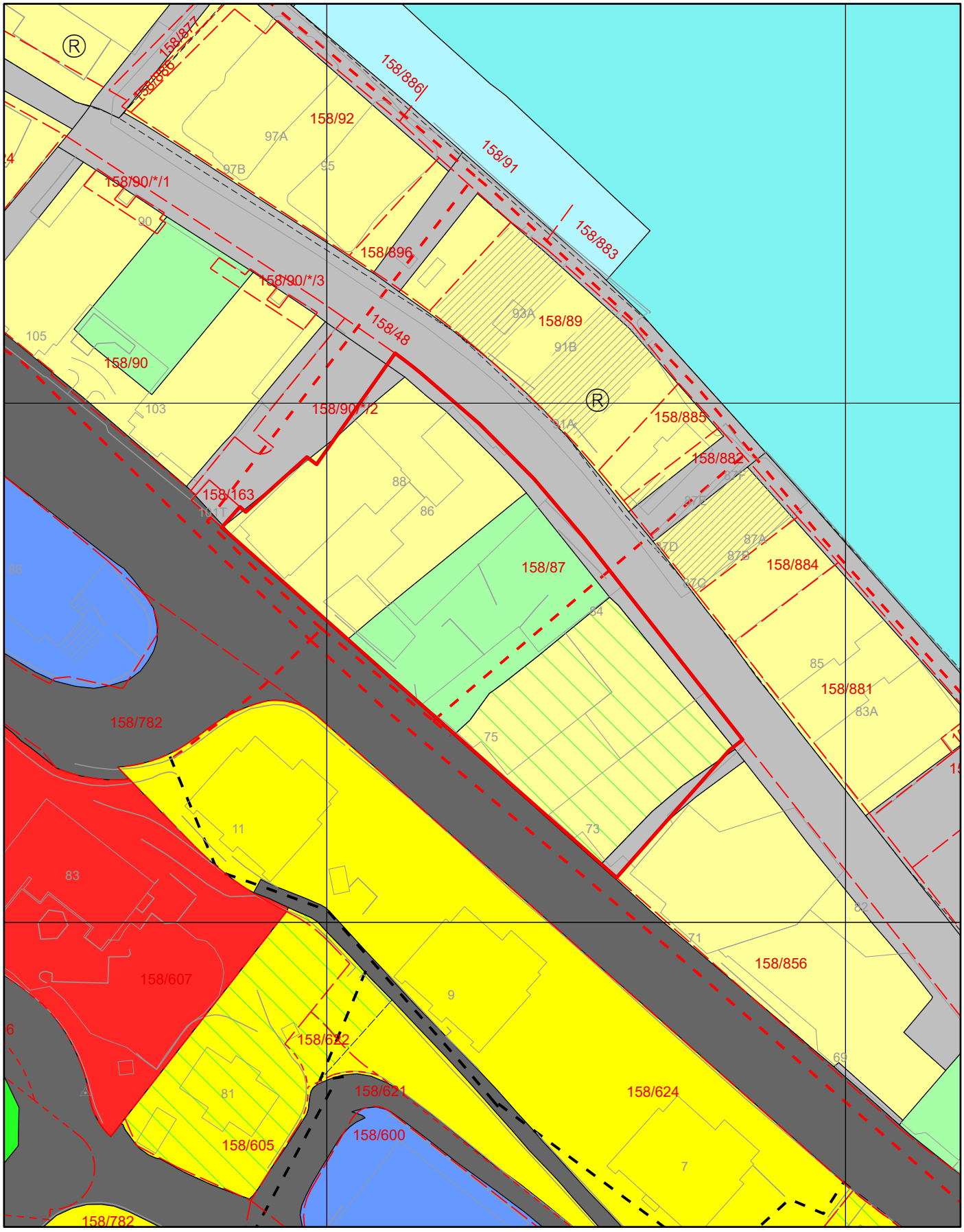
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 09.04.2026

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/87
Adresse: Damsgårdsveien 86 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


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)

Småbåthavn (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)


Vegareal (N)


Vegareal (F)

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Organisasjonsnummer: 913019164
Møtet ble avholdt 30. mai kl. 18:00, Fangene på fortet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

Styrets innstilling
Det foreslås at Harald Froestad leder møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Froestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 18 registrerte stemmeberettigede**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Ole Høyland

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Harald Froestad foreslått. Som protokollvitner ble Ole Høyland foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000

Styrets innstilling
Godtgjørelse heves til kr 190000 og begrunner det med mye arbeidsinnsats.

Godtgjørelsen splittes mellom sameiet 70%og parkeringsdelen 30%.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 190000

✓ **Vedtatt.**

7. Vedtekter

Fremmet av: Tor Jacobsen

Sameiets vedtekter pkt 2.1 - 3. avsnitt, siste setning strider så langt jeg kan se i mot eierseksjonsloven som sier at det er selger som skal ta disse omkostningene. For øvrig så er eierskiftegebyr også omtalt i 6. avsnitt med mer riktig formulering.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at tekst endres til "Foretningsfører har rett til å kreve selger et gebyr for arbeid i forbindelse med eierskifte. Videre strykes strykes siste setning i avsnitt 6, pkt 2.1, siden dette er omtalt i avsnitt 3.

Forslag til vedtak:
Siste setning i 3. avsnitt i vedtektenes pkt 2.1 strykes for å samsvare med eierseksjonsloven og tekst i 6. avsnitt.

✓ **Vedtatt.**

8. Økonomisk bygfer

Fremmet av: Tor Jacobsen

Bygningsmassen er nå rundt 10 år og vedlikeholdsbehovet må antas å øke i årene fremover. Eksempel på dette er takterrasse som finansieres med ekstra innbetaling i 3 mnd. Hadde en hatt en buffer kunne muligens ekstra innbetaling vært redusert eller unngått. En buffer på noen millioner kroner ut over det en event har fra før kunne vært en start. En videreføring av denne innbetalingen bør derfor fortsette ut 2024 og fra 2025 av med redusert omfang, gjerne 50%.

Påpeker at forslaget gjelder kun leilighetene da jeg ikke har interesser i øvrige typer seksjoner.

Styrets innstilling
Styre innstiller på at det blir med 4 ekstra innbetalinger i 2024. Da styre har inngått flere bedre avtaler vil vi kunne bygge oss opp en reserve. Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Årsmøtet følger styrets innstilling**

9. Parkering - Endring av vedtekter

Om noen bruker annen eiers plass i parkeringsanlegget har styret fullmakt til å få fjernet bilen for bileiers regning. Det samme gjelder dersom noen blokkerer tilkomst til parkeringsplassene på inn- eller utside av garasjeport.

Styrets innstilling
Styret innstiller på å endre vedtektene for å kunne fjerne biler som er feilparkert.

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende setning legges til som avsnitt i pkt 2: "Om noen bruker annen eiers plass i parkeringsanlegget har styret fullmakt til å få fjernet bilen for bileiers regning. Det samme gjelder dersom noen blokkerer tilkomst til parkeringsplassene på inn- eller utside av garasjeport."
> ✓ **Vedtatt. egen protokoll**

10. Parkering - Endring av vedtekter 2

De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybrid bestiller adgang til lading med abonnement hos Anio. Ved oppgradering i 2023 fikk samtlige plasser nederst og øverst lademulighet. Med 2023 teknologi kan det ikke leveres strøm til plan 2. Om elbil står på ladeplass uten abonnement må eier bytte plass om noen andre trenger plass for lading.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at vedtektene endres

> **Forslag til vedtak:**
> Pkt 2, avsnitt 5 og 6 erstattes med "Om elbil står på ladeplass uten abonnement må eier bytte plass om noen andre trenger plass for lading ihht styrets råderett"
> ✓ **Vedtatt. egen protokoll**

11. Medlemskap i Damsgårssundets vellforening vedtekter

Styre innstiller på at vi melder oss inn i damsgårdssundets velforening slik at vi kan være med og bidra til et godt damsgårdssund være seg pynting området til jul og hyggelige sammenkomster for gammel og ung.

Styrets innstilling
Sameiet melder seg inn i Damsgårdssundets velforening.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtaker at sameiet støperiet melder seg inn i damsgårdssundets velforening
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Nøkkelbokser hengt opp ved egen dør til leilighet

Forslag til endring av vedtekter: "Dersom man ønsker å montere nøkkelboks på vegg utenfor leilighet skal det søkes styret i for godkjenning. Ugifter til å reparere hull når den blir tatt ned skal betales av eirer av leilighet."

Styrets innstilling
Styre støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Tekst legges til vedtektene:"Dersom man ønsker å montere nøkkelboks på vegg utenfor leilighet skal det søkes styret i for godkjenning. Kostnader for å reparere hull etc når nøkkelboks blir tatt ned skal betales av eier av leilighet."
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Ronny Urhaug og styremedlem Søren Nielsen står på valg.

Innstilling
Styret innstiller på gjenvalg begge to.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Urhaug

Følgende stilte til valg:
Ronny Urhaug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Søren Lohne

Følgende stilte til valg:
Søren Lohne

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder og protokollfører: Harald Froestad /s/

Protokollvitne: Ole Høyland /s/

Tilstandsrapport

3-roms leilighet.
Damsgårdsveien 86, 5058 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 158, bnr. 87, snr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1534 **Eiendomsverdi ref nr:** ZA1935

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

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

Norsk takst

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

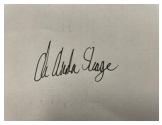
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms leilighet.
Bod i felles areal.

STANDARD
Boligen har normal standard i forhold til alder og tidspunkt for moderniseringer.

BELIGGENHET
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet like ved Puddefjorden, i maritime og urbane omgivelser midt i et av Bergens mest spennende og voksende byområder. Her bor du sentralt, med gangavstand til Bergen sentrum og nærhet til alt du trenger i hverdagen i et nabolag som passer like godt for studenter og unge voksne som for barnefamilier og eldre.

Småpudden fungerer som et naturlig bindeledd mellom Damsgård, Møhlenpris og sentrum, og gir enkel tilgang til både byens fasiliteter og naturopplevelser. I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker som KIWI, Rema 1000 og Bunnpris. Når matlaging ikke frister, kan du enkelt velge mellom et bredt utvalg av spisesteder som Pizzabakeren, Burger Boys, Sumo Sushi eller koselige bakerier som Godt Brød og Våg. For en bedre middag er Damsgårdstuene og den meksikanske restauranten Ostra ved Moxy Hotel populære alternativer med flott utsikt over fjorden.

Området byr også på et levende kulturliv. På Møhlenpris finner du Cornerteateret og Bergen Kaffebrenneri perfekte steder for å nyte kaffe, vin eller oppleve konserter, teater og andre arrangementer. Den populære bystranden ved BI er et yndet sted for sol og badeliv på varme sommerdager.

Danmarksplass ligger i kort avstand og tilbyr et godt utvalg av butikker, apotek, restauranter, treningssentre og barer. Her finner du også nærmeste bybanestopp, med direkteforbindelse til både Bergen sentrum og Flesland flyplass. Bergen Storsenter og Laksevåg Senter er de nærmeste kjøpesentrene, lett tilgjengelig til fots, med sykkel eller kollektivtransport.

TOMT
Felles tomt for sameiet opparbeidet med støpte trapper, steinheller, belegningsstein, diverse beplantninger, plenområder, lekeplass og sittegrupper

ADKOMST
Bygget har inngangsdør både mot Michael Krohns gate og Damsgårdsveien.

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

PARKERING
Boligbygget har parkeringsanlegg. Parkeringsplass leies av sameiet.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligbygget er fundamentert med grunnmur og fundamenter av betong til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med bindingsverk, fasaden er kledd med fasadeplater og cortenstålplater.

Takkonstruksjon:
Flat takkonstruksjon, tekket med folietekking.

Etasjeskillere:
Etasjeskille med betongdekker.

BESKRIVELSE - INNVENDIG
- Gang 6,9 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

- Stue/Kjøkken 31,5 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.
Kjøkkeninnredningen er med slette fronter laminert benk, stålvask.
Integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap.

- Soverom 9,4 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

- Soverom 12,7 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

- Bad 5,9 kvm.
Flis på gulvet, flis på veggene malt gipstak.
Innredning med veggmontert toalett, dusjhjørne, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør med rør i rør system.
Avløpsrør av plast.
Varmtvann fra fjernvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.
Balansert ventilasjons.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme via fjernvarmeanlegg i gulv bad, stue og kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

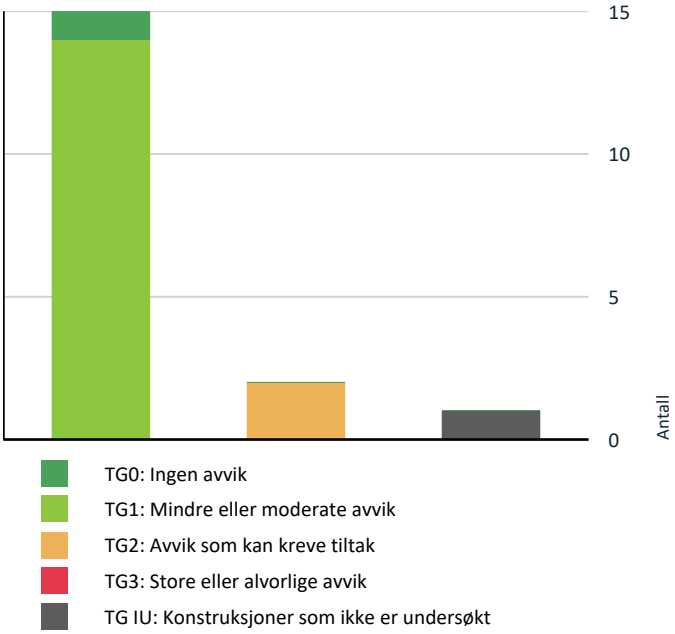
3-roms leilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.
Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 07 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 07 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vindu med 2-lag glass i alu/trekarmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør med fabrikklakkert dørblad i trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
- Gang 6,9 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

- Stue/Kjøkken 31,5 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

- Soverom 9,4 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

- Soverom 12,7 kvm.
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Nymalt vegger våren 2026

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller med betongdekker.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører med slette dørblad.

VÅTROM

07 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
- Bad 5,9 kvm.
Flis på gulvet, flis på veggene malt gipstak.
Innredning med veggmontert toalett, dusjhjørne, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

07 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger.
Malt gipstak.

07 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flis på gulvet.
Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitte flisfuger i dusjen, fliskryss står igjen i fugene og fugen er slitt ned til disse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Legge på ny fuge i dusj.

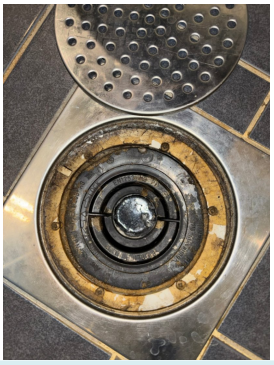
07 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Gulvet har plastsluk.
Det er synlig membran i sluken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



07 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, dusjhjørne, skuffeinnredning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

07 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

07 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking.
Innervegger er oppbygget med gips og stålstendere, ikke mulig å måle fukt i trevirke. Relativ luftfuktighet er normal. Der er ikke synlige tegn til avvik.

KJØKKEN

07 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er med slette fronter laminert benk, stålvask. Integrerte hvitevarer, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap.

07 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjons i leiligheten.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er ikke inspisert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i gulv bad, stue og kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring ikke fremvist, men skal foreligge i FDV dokumentasjonen for boligen.
Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse.
Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

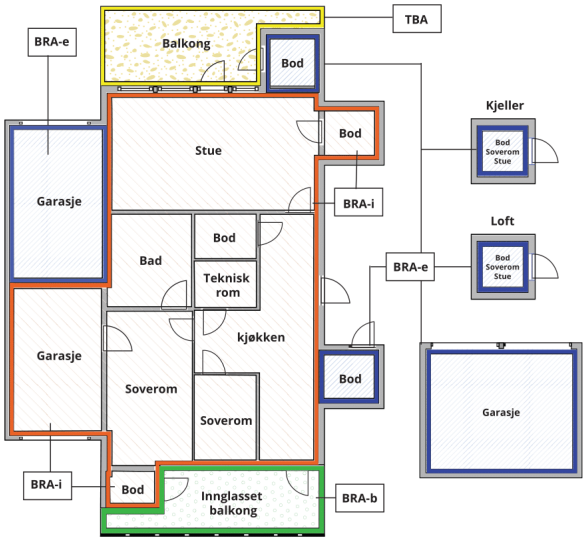
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
07 Etasje	72			72	
01 Etasje		5		5	
SUM	**72**	**5**			
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
07 Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
01 Etasje		Bod	

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Bod 01 etasje 2,1 kvm.

Arealer rom:
- Gang 6,9 kvm.
- Stue/Kjøkken 31,5 kvm.
- Soverom 9,4 kvm.
- Soverom 12,7 kvm.
- Bad 5,9 kvm.
- Bod 3,1 kvm

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
3-roms leilighet.	68	4

Kommentar

3-roms leilighet.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som definerer om rommet er P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	87		82	4328 m²	eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Damsgårdsveien 86

Hjemmelshaver
Kriken Sondre Hansen

Kommentar
Felles tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZA1935

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET

Pr. 19.04.2017. Endret på årsmøte 17.03.2021.

Sist endret på årsmøte 09.05.2025

1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Støperiet Damsgårdssundet («**Sameiet**»).

Sameiet består av bolig-, næring- og parkeringsseksjoner fordelt på 4 bygg beliggende på eiendommen gnr 158 bnr 87 i Bergen kommune.

Sameiet består av 112 seksjoner, hvorav seksjon 1-45, 47-108 og 111-112 er boligseksjoner, 46 er næringsseksjon og 109 og 110 er parkeringsseksjoner jf. **vedlegg 1** (seksjonsbegjæringen)

Seksjon 110 eies av seksjon 46 og benyttes som kundeparkering.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, samt fastsette regler for bruk, drift, vedlikehold og fordelinger av utgifter.

2 Rettslig råderett

2.1 Bruksenhet/tilleggsdel

Den enkelte seksjonssameier har enerett til bruk av sin bruksenhet bestående av hoveddel og eventuelt tilleggsdel. Hva som er å anse som hoveddel og tilleggsdel fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Bruken av bruksenheten må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade for andre sameiere.

Ved salg og utleie av bruksenhet skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig, hvor det skal gis opplysninger om hvem som blir ny eier eller leietaker. Forretningsfører har rett til å avkreve ny sameier et gebyr for arbeid i forbindelse med eierskifte.

Den enkelte seksjonssameier har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve f lere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at f lere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover 90 døgn. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

2.2 Fellesareal og enerett til bruk

Det areal av eiendommen som ikke omfattes av de enkelte bruksenheter og eventuelle tilleggsdeler anses som fellesareal. Som fellesareal anses blant annet bygningskroppen, takterrasser, trappeoppganger, gangareal, heis, heissjakter, søppelrom, fellesrom, tekniske anlegg og deler av utearealet.

Seksjon 1-45, 47-108 og 111-112 har enerett til å bruke takterrasser, trappeoppganger, gangareal, heis, heissjakter, søppelrom, fellesrom, deler av utearealet og tekniske anlegg som er tilknyttet boligseksjonene.

Areal på bakkeplan i forkant av seksjon 1,2,3,21,22,23,24 og 25 er imidlertid forbeholdt disse boligseksjonene og arealet kan ikke brukes av øvrige sameiere uten samtykke fra rettighetshaver. Fordelingen av enerettsareal er spesifisert i **vedlegg 2**. Ansvar for drift, vedlikehold og fornyelser skal for disse arealene følge sameiets ansvarsfordeling av drift, vedlikehold og fornyelser av ballkonger/terrasser.

Seksjon 46 har enerett til å bruke tekniske anlegg som er tilknyttet næringsseksjonen.

Alle de overnevnte enerettene til bruk av fellesareal er midlertidig og begrenset til 50 år jf. eierseksjonsloven § 19 (5).

2.3 Veirett

I erklæring av 14.06.2011 er det gitt rett til bruk av vei tilhørende Sameiet. Veiretten er tinglyst til på gnr 158 bnr 856. Omfanget av veiretten er nærmere beskrevet i **vedlegg 3**. Formålet med veiretten er å sikre tilgang til parkeringsareal og varemottak for næringsareal.

Sameiet kan med alminnelig flertall når som helst beslutte at veiretten ikke skal bestå for den enkelte berettigede boligseksjon. Veiretten kan imidlertid ikke besluttes endret for næringsseksjonens vedkommende.

3 Forholdet til seksjon 109

Seksjon 109 består i hovedsak av et garasjeanlegg med parkeringsplasser og utgjør et eget sameie; Sameiet Støperiet Parkering («**Parkeringssameiet**»). Parkeringssameiet består av 72 andeler og reguleres av egne vedtekter hva angår bruk, drift, vedlikehold og fordeling av utgifter tilknyttet seksjonen – se **vedlegg 4**.

4 Vedlikehold

Den enkelte seksjonssameier har ansvaret for å vedlikeholde sin bruksenhet og eventuell tilleggsdel slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonssameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også egne vann- og avløpsanledninger frem til forgreningspunktet til den enkelte bruksenhet og elektriske ledninger frem til egen sikringsboks.

Ved mislighold av vedlikeholdsplikten, kan sameiermøte med 2/3 flertall beslutte at eier av seksjonen pålegges å gjennomføre vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøte med ¾ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for eier av seksjonens regning.

Seksjoner som i medhold av punkt 3.2 har enerett til bruk av fellesarealer har også vedlikeholdsplikt for disse arealene.

Øvrig fellesareal som ingen seksjon har enerett til skal vedlikeholdes av Sameiet i fellesskap.

Boligseksjonene og næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillet som skiller boligdelen og næringsdelen. Det som for øvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskillet skal vedlikeholdes av seksjonstypene i fellesskap og kostnadene skal dekkes med en halvpart på hver seksjonstype.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram som skal fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjennelse.

5 Bygningsmessige arbeider

Sameiermøtet kan fatte vedtak om utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning og utvendig farge.

Tilbygg/påbygg og øvrig arbeid som må meldes til plan- og bygningsmyndighetene skal godkjennes av sameiermøtet før byggemelding kan sendes og igangsettelse av byggearbeidet.

Annet byggearbeid skal meldes til styret.

6 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og eventuell tilleggsdel og omfatter kostnader med forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, forsikring av bygget, kommunale avgifter og vedlikehold mv. av fellesareal. Slike kostnader skal som hovedregel dekkes av seksjonssameierne etter sameierbrøken.

Kostnader i tilknytning til vedlikehold mv. av fellesareal som en eller flere seksjoner har enerett til å bruke i medhold av punkt 3.2, fordeles mellom de seksjonene som har slik enerett. Sameierbrøken legges til grunn for den innbyrdes fordelingen av kostnadene.

Kostnader knyttet til vedlikehold, påkostninger mv som kun kommer næringsseksjonen eller de øvrige boligseksjonene til gode, skal dekkes av den seksjonstypen som tiltaket tilgodeser.

Den enkelte seksjonssameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøte slik at de samlede à-kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av driftsåret. Et eventuelt overskudd skal ikke kunne kreves tilbakebetalt, men vil bli hensyntatt ved fastsettelsen av à-kontobeløpet for det etterfølgende året.

Sameiermøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter mv. Innbetaling til vedlikeholdsfondet skal innkreves sammen med à-kontobeløp til dekning av årlige felleskostnader.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares til den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter, samt påløpte forsinkelsesrenter anses som vesentlig mislighold.

7 Sameiermøte

Sameiermøte er Sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøte. Sameierne kan møte ved fullmektig som fremlegges skriftlig og datert fullmakt.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når en tiende del av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

7.2 Ledelse og protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst 2 av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

7.3 Stemmeberegning og flertallskrav

På sameiermøte har hver seksjon én stemme.

Næringsseksjonen har kun én stemme også for det tilfelle at den reseksjoneres og det etableres nye næringsseksjoner.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

a) Endring av vedtekter og ordensforskrifter
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdende i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

c) Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
f) Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresse og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Det kreves tilslutning fra den berørte sameier ved vedtak om;

h) At en sameier skal ha plikt til å vedlikeholde deler av fellesarealet
i) Vedtektsbestemmelse som begrenset den rettslige rådigheten over en sameiers bruksenhet og eventuelle tilleggsdel
j) Vedtektsbestemmelse om annen fordeling av felleskostnader enn det som fremgår av punkt 5
k) Vedtektsbestemmelse om endring av enerett til areal som nevnt i punkt 3.2

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

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

7.4 Saker som behandles i det ordinære sameiermøte

På sameiermøte skal disse sakene behandles;

1. Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Fastsettelse av fellesutgifter
6. Valg av styremedlemmer
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

8 Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndigheter

Sameiet skal ha et styret som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av Sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av vedtektene.

8.2 Valg av styret

Sameiermøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer inkludert styrets leder. Seksjon 46 skal ha rett til å være representert med ett – 1 – medlem.

Styrets leder velges særskilt.

Sameiermøte kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøte. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges etter at tjenesten er ute.

Styremedlem som selger sin seksjon i Sameiet er forpliktet til å fratre sitt verv som styremedlem innen overtakelsestidspunktet.

8.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs.

Styremøtet ledes av styrets leder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine styremøter og signeres av fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

8.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

Styret kan meddele prokura.

9 Profilering av næringsseksjon

Seksjon 46 har rett til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonen på et område som strekker seg fra bakkeplan til taket på næringsseksjonen.

Seksjon 46 er også gitt tilgang til å skilte virksomheten med profilering på de to nærmeste glassplatene på lydvegger på hver side av gjennomgang fra Michael Krohnsgate ned til seksjon 46. Dette mot at resterende seksjonseiere gis tilgang til å parkere utenom seksjon 46 sine åpningstider. Ved endring av Bunnpris sine åpningstider må denne avtalen godkjennes av årsmøtet på nytt.

10 Særskilt regulering for seksjon 1-45, 47-108 og 111-112

Det skal opprettes en egen beboerforening for eierne av boligseksjoner i Sameiet. Beboerforeningen har rett til å behandle saker som gjelder utelukkende boligseksjonene og som ikke krever behandling i sameiermøtet, samt fastsette interne ordensregler som skal gjelde for boligseksjonene.

11 Verket Huseierforening

Sameiet er pliktig medlem av Verket Huseierforening sammen med Sameiet Verket felt 1 og 3.

Kostnader vedrørende huseierforeningen fordeles mellom sameienes forholdsmessig etter antall boligseksjoner. Sameiene utligner sine respektive kostnader gjennom fellesutgiftene. Huseierforeningen har ansvar for sameienes utendørs fellesareal (veier, grøntareal, lekeplasser, parkering og ligningene) på gnr 158 bnr 87.

VEDTEKTER FOR SAMEIET STØPERIET PARKERING

Vedtekter sist vedtatt på sameiermøte den 19. april 2017 Endret på årsmøte 17.03.2021.
Sist endret på årsmøte 09.05.2025.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Støperiet Parkering.

Sameiet består i hovedsak av garasjeanlegg med parkeringsplasser beliggende på eiendommen gnr 158 bnr 87 snr 109 (næringsseksjon) i Bergen kommune («Sameiet»). Sameiet består av til sammen 72 andeler.

Sameiets formål er å organisere bruken av garasjen og parkeringsplassene til sameiernes beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk, drift og vedlikehold samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk.

2. BRUK AV GARASJEANLEGGET

Sameierne som har ervervet ideell andel i Sameiet, har rett til å bruke garasjeanlegget i samsvar med nærværende vedtekter. Til hver sameieandel medfølger eksklusiv rett til å bruke en parkeringsplass. Parkeringsplassene fordeles av Sameiets styre. Styret kan med 1 måneds skriftlig varsel endre sameiernes angitte parkeringsplass dersom det foreligger saklig grunn, for eksempel ved omfordeling av parkeringsplasser til bevegelseshemmede mv.

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

Noen av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass.

Sameiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med en andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Ventelisten setter også presedens ved salg av parkeringsplasser, enten plassen selges alene eller som en del av leilighetssalg. Ved salg av parkeringsplass skal den neste sameieren på ventelisten, som har krav på ladeplass ihht. de andre bestemmelsene i denne vedtekten, tildeles parkeringsplassen

De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for registrert strømforbruk knyttet til lading pluss administrasjonskostnad fastsatt av styret. Betaling kan skje med fast beløp per måned med avregning ved årsslutt.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte å tilrettelegge for etablering av ytterligere ladeplasser for elbil og ladbar hybridbil, jf vedtektenes punkt 5.3 (a). Sameiet skal med samme flertall beslutte hvordan kostnader forbundet med slik tilrettelegging skal fordeles

.

3. RETTSLIG RÅDIGHET

3.1. Ordinære bestemmelser om rettslig rådighet

Sameieandelen i Sameiet skal i utgangspunktet følge som tilbehør til fast eiendom i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) Iltre d.

Salg av ideell andel i Sameiet er tillatt dersom Sameiets styre godkjenner dette. Godkjennelse kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Ethvert salg skal meldes skriftlig til Sameiets styre, og Sameiets forretningsfører. Ved ethvert salg av ideell andel har seksjonseierne i eierseksjonssameiet Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, forkjøpsrett. Salg av ideell andel skal formidles på sameiets felles digitale brukerplattform – Vibbo. Den som ønsker å melde forkjøpsrett, må gi skriftlig beskjed til selger innen en frist på 14 dager. Hvis flere seksjonseiere ønsker å kjøpe samme garasjeplass, er det den med lengst eier ansiennitet som får kjøpe garasjeplassen.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når eiendelen går over til ektemake, til livsarving, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, eller til noen andre som i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Selger er ansvarlig for felleskostnader frem til et salg er godkjent av Sameiets styre. Senere erververe er bundet av Sameiets vedtekter. Selger er forpliktet til å informere om vilkårene i disse vedtektene ved videresalg.

Utleie av parkeringsplass skal i utgangspunktet kun skje internt overfor andre beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet etter søknad og godkjenning fra Sameiets styre. Det vises imidlertid til pkt. 3.2 under.

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

3.2. Særskilte bestemmelser om rettslig rådighet

Frem til det tidspunkt sameieandelen i Sameiet som eies av Damsgårdsveien 82 AS er registrert som tilbehør til hovedeiendommen i henhold til avhendingsloven § 3-4 (2) litra d, vil hjemmelshaver Damsgårdsveien 82 AS fritt kunne avhende ideelle andeler i parkeringsanlegget/Sameiet. Sameieandelen som avhendes fra Damsgårdsveien 82 AS skal deretter straks registreres som tilbehør til vedkommendes eierseksjon.

Hver av sameierne kan leie ut sine ideelle andeler i Sameiet til både beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet og, om ikke samtlige plasser kan leies ut til beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, til øvrige interessenter. Leieforhold til leietakere som ikke er beboere i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet skal kunne sies opp på to måneders varsel såfremt:

- En beboer i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet ønsker å erverve andel i Sameiet til markedsverdi, og dette nødvendiggjør oppsigelse av leieforholdet (ref. pkt. 3.2 første avsnitt)
- En beboer i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet ønsker å leie rett til parkering i Sameiet til markedsverdi, og dette nødvendiggjør oppsigelse av leieforholdet

Etter samtykke fra Sameiets styre, kan sameier inngå langsiktig avtale vedrørende utleie av parkeringsplass uten at de øvrige beboerne har rett til å tre inn i avtaleforholdet etter bestemmelsen over. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene skal fordeles med en lik andel på hver enkelt sameieandel. Ingen sameiere er forpliktet til å dekke større deler av felleskostnadene enn dem som faller på vedkommende andel. Sameiere som har leiet ut sine rettigheter, er like fullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med Sameiets styre.

I felleskostnadene skal alle kostnader Sameiet har inngå, herunder kostnader til forsikring, drift, vedlikehold, forvaltning og Sameiets andel av felleskostnader i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, samt avsetninger til vedlikeholdsfond.

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

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100. Dersom en sameier vesentlig misligholder sin forpliktelse til å betale felleskostnader har styret, med 14 dagers skriftlig varsel, rett til å utelukke sameier fra Sameiet og garasjeanlegget. Herunder har Sameiets styre rett til å utelukke sameier fra garasjeanleggets adgangskontrollsystem. Unnlatelse av å betale mer enn 3 måneders felleskostnader skal alltid være å regne som vesentlig mislighold. Nektelse av bruk innebærer ingen innskrenkninger i plikten til å betale felleskostnader.

5. **SAMEIERMØTER**

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

5.1 Berammelse og innkalling

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

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

5.2 Ledelse og protokoll

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

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

5.3 Stemmeberegning og flertallskrav

Sameiermøtet vedtak treffes av flertallet av de fremmøtte stemmerne regnet etter sameiebrøken. Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

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

a) Nyanskaffelser, herunder men ikke begrenset til tilrettelegging for ytterligere el-bil ladeplasser, samt forbedringer og utbedringer i Sameiet som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
b) Fastsettelse av vedtekter eller andre ordensforskrifter og endringer av disse.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller **i** et vedlegg til innkallingen.

5.4 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

5.5 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

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

a) styrets årsberetning,
b) styrets regnskap for foregående kalenderår,
c) valg av styre.

6. STYRET

6.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender **i** samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

6.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 -5 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. **I** forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

6.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine styremøter. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

6.4 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styreleder eller den styret utpeker møter på vegne av de enkelte sameierne i sameiermøtet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet, og har fullmakt til å avgi stemme på vegne av sameierne i Parkeringsseksjonen.

7. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

8. REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Dersom Sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

9. FORHOLD TIL SAMEIET STØPERIET DAMSGARDSSUNDET

Sameierne i Parkeringsseksjonen er en del av Sameiet Støperiet Damsgårdssundet og er følgelig bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak for Sameiet Støperiet Damsgårdssundet. Sameierne i Sameiet bærer herunder ansvar for drifts og vedlikeholdskostnader knyttet til Sameiet Støperiet Damsgårdssundet i den grad dette fremkommer av eierseksjonssameiets vedtekter.