

Leilighet  
Damsgårdsveien 103  
5058 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 20/01/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 842
Hjemmelshaver:	Thomas Olsen
Seksjonsnummer:	35
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2018
Tomt:	2 348 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Thomas Olsen
Befaringsdato:	19.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med steinheller, sitteplasser og bed. Felles takterrasse.

**OM BYGGEMETODEN:**

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

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eventuelle avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Rune Egil Roaldsand

Kontaktperson: Rune Egil Roaldsand

**Beliggenhet:**

Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet i Damsgårdsveien. Fra leiligheten er det gåavstand til alle servicetilbud på Danmarks plass. Her er det dagligvarebutikker, treningssenter, post i butikk, bank, apotek, legesenter, blomsterbutikk, døgnåpen bensinstasjon med storkiosk. Videre er det gang/sykkelavstand til sentrum og store arbeidsplasser som Haukeland sykehus og Haraldsplass. Store arbeidsplasser på Mindemyren er også innenfor gang/sykkelavstand. Fra leiligheten er det gang/sykkelavstand til studiesteder som UiB, HVL, BI og Juridisk fakultet. Det er busstopp like i nærheten av leiligheten, samt kort avstand til bybanestoppet på Danmarks plass.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 920 803 873

Navn/foretaksnavn: PORTALEN SAMEIE

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 30.04.2018

Stiftelsesdato: 06.02.2018

**Takstobjektet:**

2-Roms selveierleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 7,2m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en eksternt bod i kjelleren på 5,1m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme på badet, viftekonvektor, balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Montert skyvedørsgarderobe i gangen i 2020.
- Malt gulvet på balkongen i 2022.
- Malt veggflater i stuen.

---

## FELLESKOSTNADER:

-

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje	43	0	7	0
Kjellerbod	0	5	0	0
SUM BYGNING	43	5	7	0
SUM BRA	55			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Entré(4,6m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(4,1m<sup>2</sup>), soverom(9,2m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(19,7m<sup>2</sup>), bod(3m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(5,1m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

---

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

20/01/2026



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

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

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller sjakt. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

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

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

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

- Integrert keramiskplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### **Merknader:**

### **3. Andre Rom**

#### **TG 1** 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### **Merknader:**

### **4. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### **Merknader:**

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

#### **TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 7,2m<sup>2</sup>.

#### **Merknader:**

### **6. VVS**

#### **TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

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

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

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

---

**Merknader:****TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i boden og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elk kontroll).

**Branntekniske forhold:**

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

**Merknad/vurdering av avvik:**

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# Egenerklæring

Damsgårdsveien 103, 5058 BERGEN

02 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Damsgårdsveien 103

**Postadresse**

Damsgårdsveien 103

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Sommeren 2020

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

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

Bodd i boligen

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring Nuf-39

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Olsen, Thomas

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Byttet vannmåler da denne var feilmontert.

Dette ble utført av sameiets leverandør av rørleggertjenester bravida.

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2026

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vannmåler.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 56044931**

# Egenerklærings skjema

Name

Olsen, Thomas

Date

2026-02-02

Identification

 **bankID** Olsen, Thomas



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Olsen, Thomas

02/02-2026  
16:12:05

BANKID



Adresse

**Damsgårdsveien 103, 5058 BERGEN**

Dato for energimerking

**03.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-254768**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300522843**

Gårdsnummer

**158**

Bruksnummer

**842**

Seksjonsnummer

**35**

Bruksenhetsnummer

**H0303**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2018**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**55,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**45,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**6**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**92,87 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**90,70 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**5 448 kWh**



## Damsgårdsveien 103, 5058 BERGEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Damsgårdsveien 103, 5058 BERGEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



**Om grunnlaget for energimerket**



**Spørsmål om energiattesten**

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

<https://www.enova.no/energimerking>

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

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

<https://www.enova.no>

# Damsgårdsveien 103

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 118 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



## Offentlig transport

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

## Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	16 min 1.2 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	6 min 2.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	17 min 1.4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	19 min 1.6 km

«Bra sted med mye potensial!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 68/100

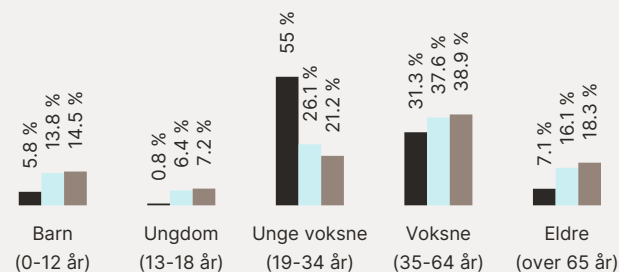


Kvalitet på skolene  
Bra 56/100



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) 97 barn	5 min 0.3 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 ... 7 barn	7 min 0.6 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km


## Dagligvare


Rema 1000 Gyldenpris PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Damsgård Post i butikk	4 min 0.3 km




## Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

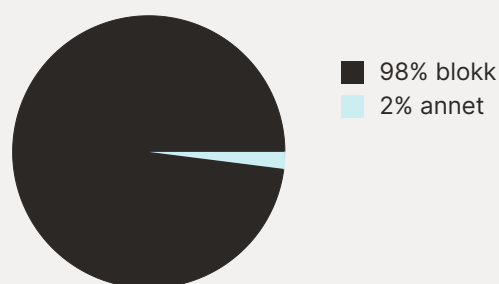
 Kollektivtilbud  
Veldig bra 84/100

 Shoppingutvalg  
Bra 73/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Gyldenpris kunstgress<br>Fotball      | 5 min <br>0.3 km   |
|  Munsterbekken ballplass<br>Ballspill | 11 min <br>0.8 km |
|  EVO Damsgårdssundet                  | 4 min             |
|  Feel24 Lien                          | 6 min             |

## Boligmasse







«Rolig, og stille. Nært naturen, som det er nært sentrum. Nært jobb på Sotra, og det meste som eg treng rundt meg.»

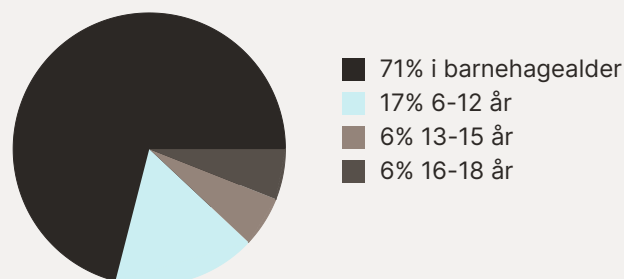
Sitat fra en lokalkjent



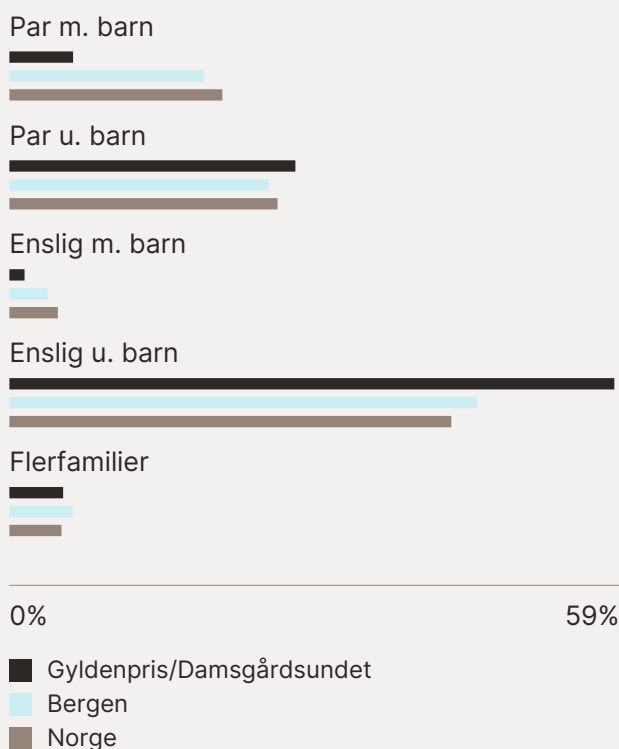
## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Sundt                   | 23 min  |
|  Vitusapotek Bien Bergen | 16 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/842/0/0

Utlistet 22. januar 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260743774	Grunneiendom	0	Ja	2 347,8 m <sup>2</sup>	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
<a href="#">410200</a>	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.09.2009	<a href="#">200303614</a>	99,7 %
<a href="#">410201</a>	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 OG 842, DAMSGÅRDSVEIEN 99	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.05.2013	<a href="#">201210250</a>	0,3 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">410200</a>	110 - Boliger	63,8 %
<a href="#">410200</a>	760 - Felles gårdsplass	35,4 %
<a href="#">410200</a>	322 - Gangvei	0,5 %
<a href="#">410201</a>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	0,3 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	< 0,1 % (0,5 m <sup>2</sup> )

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">17330000</a>	ÅRSTAD. KDP PUDEDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2010	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">17330000</a>	2 - Framtidig	110 - Boligområder	55,6 %
<a href="#">17330000</a>	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	37,9 %
<a href="#">17330000</a>	2 - Framtidig	610 - Veiareal	6,5 %

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
<a href="#">17330000</a>	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

## Planer i nærheten av eiendommen

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

## 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 22. januar 2026



## 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 begrensningsslinje 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 klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.01.2026


Gnr/Bnr/Fnr: 158/842/0/0

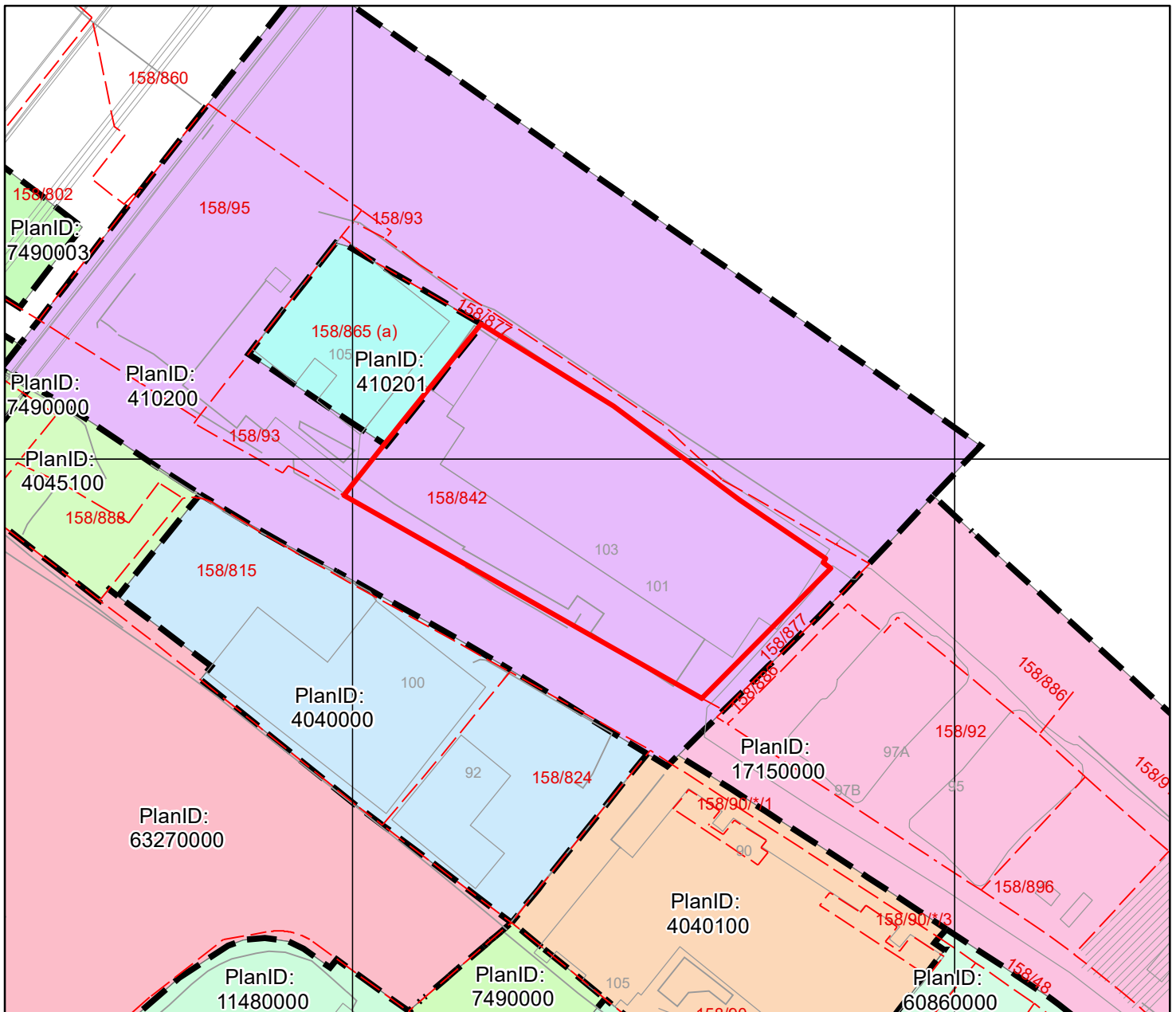
Adresse: Damsgårdsveien 101

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

410200, 410201

 Eiendomsmarkering







# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen


## Punktmarkeringer

 1242 - Avkjørsel


## Juridisklinje


 1204 - Eiendomsgrense oppheves

 1211 - Byggegrense

 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje

 1254 - Tunnel


## Regulert høydelinje

 Regulert høydelinje


## Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktsone

## Plangrense


 Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


## Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Områder for industri / lager

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg

 Gangveg

 Trafikkområde i sjø og vassdrag

 Badeområde


 Felles avkjørsel

 Felles gangareal


 Felles lekeareal for barn

 Felles gårds plass

 Felles grøntareal

 Annet fellesareal for flere eiendommer


 Bolig / Forretning / Kontor

 Annet kombinert formål

## Arealformål PBL §12-5


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

 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

 1510 - Energianlegg


 1690 - Annet uteoppholdsareal

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

 2011 - Kjøreveg


 2012 - Gate med fortau


 2015 - Gang- sykkelveg

 2017 - Sykkelveg, -felt

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

 2071 - Kollektivanlegg

 2080 - Parkering

 2082 - Parkeringsplasser



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.01.2026

Arealplan-ID: 65270000


Gnr/Bnr/Fnr: 158/842/0/0

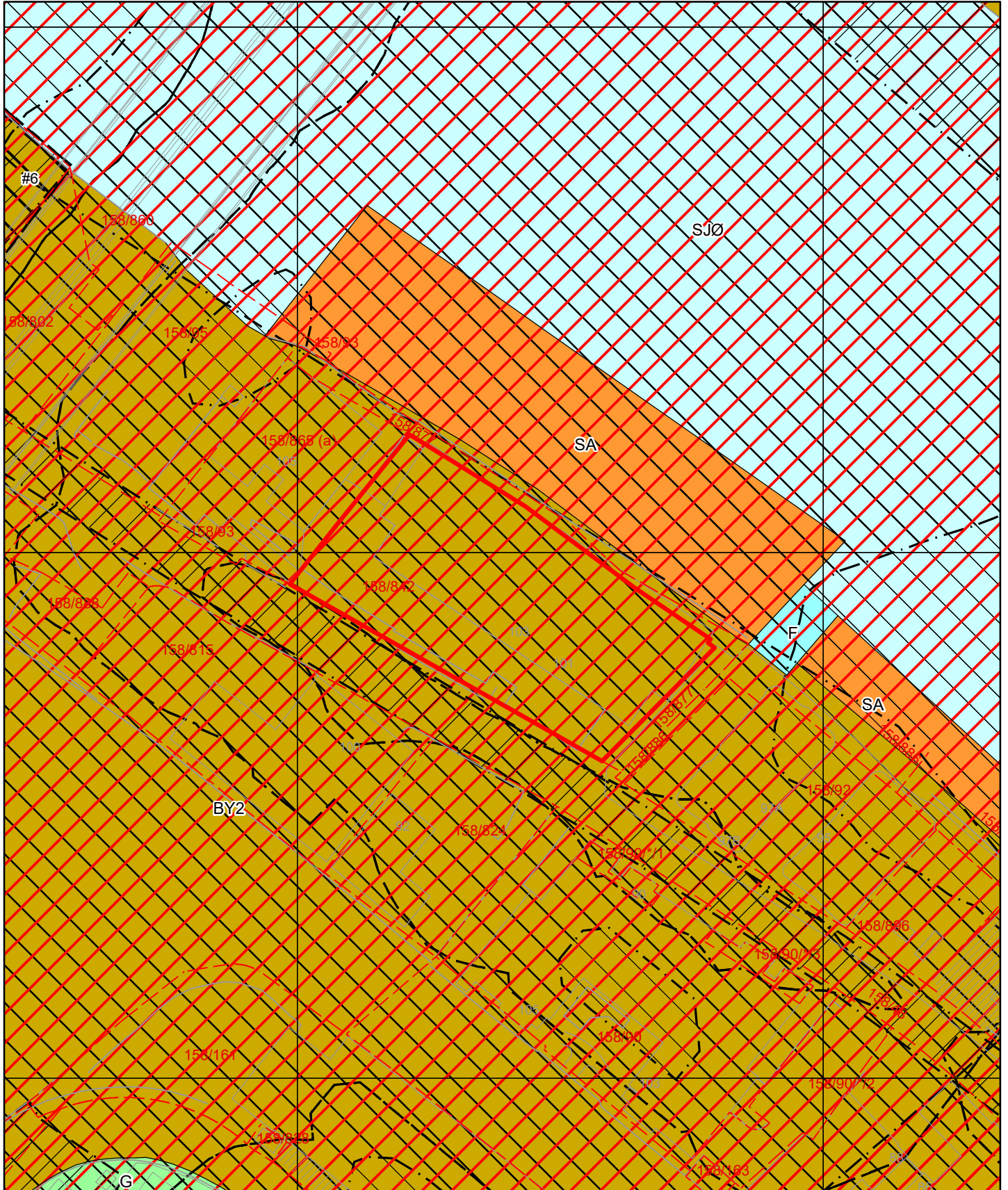
Adresse: Damsgårdsveien 101

N
















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

 Eiendomsmarkering (1)





## Tegnforklaring for kommuneplan


	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>	
	Bestemmelsegrense		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Andre typer bebyggelse og anlegg
	Faresone		Grønnstruktur
	Gjennomføringsone		Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Infrastruktursone		Friluftsområder
	Sikringsone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		




# Tegnforklaring for kommunedelplan


 Kommunedelplangrense

 Turveg, fremtidig


 Grense for retningslinjeområde


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense


 Andre retningslinjer

## KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)


 Boligområde (F)

 Erverv (N)


 Kontor (N)

 Friområde (N)


 Friområde (F)

 Annet byggeområde (F)

 Småbåthavn (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

# VEDTEKTER

for

Portalen Sameie,  
(org. nr. 920803873)

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

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Portalen sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.02.18.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

## **2-2 Forkjøpsrett**

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

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

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overdras til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

(4) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

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

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

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

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Parkeringsplassene er organisert som en egen seksjon, seksjon 101 og består av 43 parkeringsplasser.

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

### **4-3 Vedlikeholdsansvar**

Eierne av garasjeseksjonen er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen.

### **4-4 Felleskostnader**

Garasjeseksjonen betaler felleskostnader til eierseksjonssameiet etter sameierbrøk.

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

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

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (6) Portalen Sameie har i felleskap med de andre eiendommene innenfor planområde 410200 vedlikeholdsansvaret for fellesarealet mot Damsgårdsveien (Fe1).
- (7) Portalen Sameie og Treet Sameie, samt eventuelle fremtidige prosjekter i planområdet, har felles vedlikeholdsansvaret for anlegg for avfallshåndtering (bossug).
- (8) Drift og vedlikehold av garasjeport fra Damsgårdsveien til Portalen Sameiets garasje deles mellom Portalen Sameie og Treet Sameie.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

## **5-1 Felleskostnader**

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

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

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

## **5-2 Betaling av felleskostnader**

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

## **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer.

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

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

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

## **7-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **7-3 Styrets oppgaver**

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

## **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **7-5 Inhabilitet**

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

## **7-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

#### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

#### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

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





# DAGSORDEN

## 1. Konstituering

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

## 2. Rapport fra styret

Se vedlegg og til orientering

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i Portalen Sameie godkjenner årsregnskapet for 2024

## 4. Styrehonorar

Forslag til vedtak:

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

## 5. Valg av styre

Valg av styreleder:

Forslag: Velges for 1 år. Rune Roaldsand

Valg av styremedlem:

Forslag: Velges for 2 år Martin Nygaard

Valg av styremedlem:

Forslag: Velges for 2 år Inge Kolstad

Valg av varamedlem:

Forslag: Velges for 2 år Eva Iversen

Valg av varamedlem:

Forslag: Velges for 1 år. Benjamin Svensen

## 6.

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

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

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

**Forslag nr 1.**

Forslaget om vedtektsendringer innebærer at Alumen og Kuben kan eie de 4 HC-plassene i Portalen Parkeringssameie. I tillegg at BOB

Eiendomsutvikling kan eie de to plassene som selskapet har eid siden sameiet ble stiftet. Fremtidig videresalg av disse 2 parkeringsplassene i Portalen

Parkeringssameie kan kun skje til beboere Portalen Sameie, Kuben Sameie, Alumen Sameie og Delegården Sameie i planområdene til planID 410200 og 17150000.

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

Denne vedtakelsendringen gjelder kun for disse parkeringsplassene.

**Forslag nr 1:** Årsmøte gir samtykke om at vi gjør en midlertidig vedtaksendring som gir Alumen, Kuben og BOB tilgang til plassene som i dag eies av de respektive partene.

Det kreves minst to tredjedelers flertall av stemmene for å vedta dette.

**Forslag nr 2** innmeldt av Eivind Fristad (se vedlegg)

Kjøp og leie av parkeringsplasser kan utføres fra alle eiere av leiligheter ifm nye fra Campels i sør til Alumen i Nord. Dvs at salg og utleie kan skje til alle enheter (sameier iht planområdet ref plannr. 17150000 som ligger vedlagt i innkallingen

Det kreves minst to tredjedelers flertall av stemmene for å vedta dette.

8. Reduksjon av husleie

Styret har mottatt forslag fra 2 av eierne i sameie, om at vi må redusere husleien. Det har ikke kommet forslag på hva vi ikke skal utføre som kan bidra til reduksjon av budsjettet.

Vi mottar gjerne råd fra deltakere på årsmøtet, basert på årsregnskapet for 2024

9. Eventuelt



## **Rapport fra Styret i Portalen Sameie for 2024-25**

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Rune Roaldsand (Styreleder) frem til 15.05.25 og på valg

Anders F. Drageset (medlem) fra 10.10.23 og på valg

Anne Enes (medlem) til 15.05.25 og på valg

Benjamin Svendsen (Medlem) til 15.05.25 og på valg

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

### **Arbeid med utfordringer på taket, forliksklage**

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

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

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

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

### **Garasjeplasser som BOB har solgt til Alumen og Kuben sameie**

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

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

### **Kommunikasjon mot styret**

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

### **Balkonger som er ulovlig oppført i 2 etc mot vei**

Vi venter på en avklaring om oppstart av områdeløftet

## **Vedlikehold av bygg/anlegg**

Styret gjennomførte maling av alle korridorene og trappeoppgangen i 103.

Det er utført utskiftning av 34 batterier i døråpnings mekanismen.

Service på vannanlegg (fjernvarme/kaldt vann), sprinkler, brannvarsling, grøntanlegg, garasjeport, fjernvarmeanlegg, kildesorteringsanlegg, og forebygging mot skjeggkre (utlegging av åte i felles areal).

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

## **Tiltak som er gjennomført for å redusere kostnader**

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

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

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

## **Bruk av takterrassen for sosial samvær**

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

## **TV/ internett avtale**

Telenor varslet en kraftig økning av pris (69,- pr mnd pr leilighet) siden de har økt hastigheten på nettet.

Styret protesterte på dette vedtaket, men måtte erkjenne at vi ikke har hjemmel til å nekte denne økningen. Men etter sterkt press og trusler så fikk vi redusert økningen til 49,- pr mnd.

## **Felleskostnader**

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



**Portalen Sameie**  
**2024**

# Resultatregnskap 2024

Portalen Sameie

Alle beløp i NOK

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

# Balanse pr. 31.12.2024

Portalen Sameie  
Alle beløp i NOK

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

# Balanse pr. 31.12.2024

Portalen Sameie  
Alle beløp i NOK

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

Bergen,  
Styret for Portalen Sameie

Rune Egil Roaldsand  
Styrets leder

Anne Enes  
Styremedlem

Benjamin Svensen  
Styremedlem

Anders Fristad Drageset  
Styremedlem

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

## Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	671 148	605 477	671 000	696 000
3801 Andel driftskostnader	1 459 716	1 265 452	1 459 000	1 515 000
3816 TV/Internett	561 600	540 400	561 000	578 000
3825 Leieinntekter EI-bil	47 911	0	30 000	40 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 740 375</b>	<b>2 411 329</b>	<b>2 721 000</b>	<b>2 829 000</b>

## Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	36 931	24 499	7 000	10 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>36 931</b>	<b>24 499</b>	<b>7 000</b>	<b>10 000</b>

## Note 4 - Lønnskostnader

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

## Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	277 400	196 667	230 000	277 000
5331 Avsetning styrehonorar	160 000	20 000	0	0
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>437 400</b>	<b>216 667</b>	<b>230 000</b>	<b>277 000</b>

**Note 6 - Driftskostnader**

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

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

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

**Note 8 - Vedlikehold**

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

**Note 9 - Disponible midler**

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

**Vedr salg og utleie av parkeringsplass i Portalen Parkering Sameie - årsmøte  
15.5.25.**Eivind Fristad <eivindfristad@gmail.com>  
Utkast til: Eivind Fristad <eivindfristad@gmail.com>

15. april 2025 kl. 07:23

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

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

Alternativt:


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

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

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

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

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



Med vennlig hilsen Eivind Fristad



## TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

### PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

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

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER** (1202)  
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

Kjøreveg (310)  
Gangveg/fortau (322)  
Offentlig plass (322)  
Trafikkområde i sje (300)

**SPECIALOMRÅDER**  
(PBL §25, 1. ledd nr. 4)

Friåksone ved veg (1202 / 640)

**FELLESOMRÅDER** (1202)  
(PBL §25, 1. ledd nr. 5)

Felles plass (700)  
Felles småbåthavn (799)

**KOMBINERTE FORMÅL** (1202)  
(PBL §25, 2. ledd)

Almennytlig / annet (900)

### LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Illustrasjon av planens begrensning (våt 1m utenfor jernbått gangrense)  
Juridisk gangrense (1201) sammenfaller med 1202  
Formålgrense (1202)  
Bygggrense (1211)  
Regulert senterlinje (1221)  
Fristiklinje i vegkryss (1222)  
BRA  
BH Maks byggehøyde angitt ved maks kotehøyde  
Bygg som skal rives

### BASISKART

Elendomsgranse (4011)  
Grunnkart Bergen, kvalitet: A  
Koordinatsystem: Euref  
Elevhøydane: ... 1m

Kartmålestokk: 1:1000  
0 25 50m

## BERGEN KOMMUNE. Reguleringsendring med tilhørende bestemmelser for:

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

### Damsgårdsvien nr. 99 - Brohodet, bolig. Plannr. 410200

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksangang	Dato	Plankart datert	Bestemmelser datert
Kunngjøring oppstart	30.05.03		
Offentlig ettersyn, vedtak - I	13.07.06	03.04.06	03.04.06
Offentlig ettersyn, vedtak - II	09.01.08	23.08.07	23.08.07
Offentlig ettersyn, fra - III - I	16.08.06 - 14.09.06	03.04.06	03.04.06
Offentlig ettersyn, fra - III - II	30.03.08 - 29.04.08	23.08.07	23.08.07
2.gangs behandling, vedtak	27.08.09	12.01.09	09.09.08
Bergen bystyre, vedtak	21.09.09	12.01.09	09.09.08
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	22.11.09	12.01.09	21.09.09



Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyret sitt vedtak

Saksnummer 200303614

Plan utarbeidet av: KOMPAS AS  
Saksnummer: 200303614  
Saksnummer: 200303614



## TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

### PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

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

**KOMBINERTE FORMÅL** (1202)  
(PBL §25, 2. ledd)

Bolig/forretningskontor (411)  
Kontor/industri (430)  
Bolig/off. gangveg (460)

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER** (1202)  
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

Kjøreveg (310)  
Gangveg/fortau (322)  
Gastun (325)  
Havneområde i sje (300)

**FRIOMRÅDER** (1202)  
(PBL §25, 1. ledd nr. 4)

Park / allmenning (413)  
Flårområde i sje (461)

**SPECIALOMRÅDER**  
(PBL §25, 1. ledd nr. 5)

Friåksone ved veg (1202 / 640)  
Kommunale tekniske anlegg (640) (413)  
Bevering av bygninger (461)

**FELLESOMRÅDER** (1202)  
(PBL §25, 1. ledd nr. 5)

Felles avkjørsel (710)  
Felles gangveg (720)  
Felles garasje (730)  
Felles småbåthavn (799)

### LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

Illustrasjon av planens begrensning (våt 1m utenfor jernbått gangrense)  
Juridisk gangrense (1201) sammenfaller med 1202  
Formålgrense (1202)  
Grense for beivring (1207)  
Bygggrense (1211)  
Regulert senterlinje (1221)  
Fristiklinje i vegkryss (1222)  
Bebyggelse som frakteslett (1214)  
Ankjørsel (1240)  
TU Tomteutnyttelse  
BH Maks byggehøyde angitt ved maks kotehøyde  
Mur

### BASISKART

Elendomsgranse (4011)  
Eksisterende bebyggelse (4011)  
Grunnkart Bergen, kvalitet: A  
Koordinatsystem: Bergenstaben  
Elevhøydane: ... 1m

Kartmålestokk: 1:1000  
0 25 50m

## BERGEN KOMMUNE. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for:

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

Damsgårdssundet Nord, bolig. Plannr. 17150000

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksangang	Dato	Dato plankart	Dato bestemmelser
Oppstart, vedtak			
Kunngjøring oppstart	07.01.03		
Offentlig ettersyn, vedtak	13.10.05	04.07.05	04.07.05
Offentlig ettersyn, fra - II	26.10.05-24.11.05	04.07.05	04.07.05
2.gangs behandling, vedtak	27.08.07	18.12.06	18.12.06
Bergen bystyre, vedtak	15.10.07	18.12.06	18.12.06
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	18.12.07	18.12.07	18.12.07



Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyret sitt vedtak

Saksnummer: 200212136

Plan utarbeidet av: KOMPAS AS  
Saksnummer: 200212136  
Saksnummer: 200212136

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Portalen Sameie

---

**Sted:** Bergen, Kuben Sameie

**Dato:** 15.05.25

Møtet ble åpnet av: Rune Roaldsand

Til stede fra styret: Benjamin Svensen  
Anne Enes

---

---

---

Til stede fra BOB: —

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent, ingen innvendinger

### b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 19

+ Antall fullmakter: \_\_\_\_\_

= Antall stemmeberettigede: \_\_\_\_\_

### c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Rune Roaldsand

Vedtak:

Godtatt.

### d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Anne Enes

Vedtak:

Godtatt.

### e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver(e): Anne Enes , Benjamin Svendsen

Vedtak:

Godtatt + Martin Nygaard

### f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Anne Enes og Benjamin Svendsen

Vedtak:

Godtatt.

### g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:

Godtatt

## 2. Rapport fra styret

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

Vedtak: Godkjent

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Enstemmig godkjent

## 4. Styrehonorar

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

Forslag: Kr 277 000

Vedtak: Kr 277 000

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

Vedtak særskilt honorar: \_\_\_\_\_

## 5. Valg av styre

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

### Forslag til kandidater:

Valg av styreleder:

Forslag: Velges for 1 år. Rune Roaldsand

Valg av styremedlem:

Forslag: Velges for 2 år Martin Nygaard

Valg av styremedlem:

Forslag: Velges for 2 år Inge Kolstad

Valg av varamedlem:

Forslag: Velges for 2 år Eva Iversen (utgår, har trekt seg)

Valg av varamedlem:

Forslag: Velges for 1 år. Benjamin Svensen

### Sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

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

## Andre saker

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

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

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

Vedtak: Gebyret økes til 1200,-

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

#### Forslag nr 1.

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

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

Denne vedtakelsendringen gjelder kun for disse parkeringsplassene.

**Forslag nr 1:** Årsmøte gir samtykke om at vi gjør ~~midlertidig vedtaksendring~~ som gir Alumen, Kuben og BOB tilgang til plassene som i dag eies av de respektive partene.

et engangstilfelle som viker fra vedtektene.

Det kreves minst to tredjedelers flertall av stemmene for å vedta dette.

**Vedtak : Antall stemmer for: 16**

**Antall stemmer mot: 0**

**Forslag nr 2** innmeldt av Eivind Fristad (se vedlegg)

(2a)

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

**Vedtak : Antall stemmer for: 3**

**Antall stemmer mot: 16**

### 8. Reduksjon av husleie

Styret har mottatt forslag fra 2 av eierne i sameie, om at vi må redusere husleien. Det har ikke kommet forslag på hva vi ikke skal utføre som kan bidra til reduksjon av budsjettet.

Vi mottar gjerne råd fra deltakere på årsmøtet, basert på årsregnskapet for 2024

### 9. Eventuelt

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

---

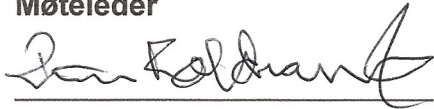
(2b) Kun utleie iht. planområdet ref. plannr. 17150000

Vedtak: Antall stemmer for: 3

Antall stemmer mot: 16

**Underskrifter:**

**Møteleder**




**Referent**



**Protokollunderskriver**



**Protokollunderskriver**



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00141802	22.01.2026	68C95B88-EF59-4DC6-8 C15-09C5317009B5

---

### Ident

2018/408230/200

### Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

<b>E-post</b> post@kartverket.no	<b>Telefon</b> 32 11 80 00	<b>Besøksadresse</b> Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	<b>Postadresse</b> Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602310758  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

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

### Rekvirent(er) av forretning

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

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1201      Gnr 158      Bnr 842

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	158	842	0	1	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	2	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	3	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	4	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	5	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	6	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	7	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	8	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	9	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	10	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	11	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	12	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	13	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	14	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	15	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	16	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	17	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	18	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	19	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 408230 Tinglyst: 06.02.2018  
 STATENS KARTVERK

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
1201	158	842	0	20	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	21	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	22	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	23	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	24	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	25	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	26	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	27	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	28	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	29	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	30	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	31	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	32	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	33	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	34	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	35	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	36	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	37	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	38	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	39	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	40	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	41	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	42	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	43	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	44	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	45	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	46	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	47	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	48	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	49	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	50	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	51	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	52	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	158	842	0	53	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	54	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	55	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	56	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	57	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	58	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	59	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	60	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	61	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	62	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	63	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	64	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	65	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	66	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	67	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	68	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	69	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	70	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	71	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	72	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	73	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	74	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	75	73 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	76	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	77	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	78	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	79	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	80	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	81	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	82	73 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	83	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	84	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	85	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
1201	158	842	0	86	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	87	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	88	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	89	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	90	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	91	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	92	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	93	73 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	94	51 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	95	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	96	74 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	97	44 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	98	43 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	99	57 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	100	73 / 5605	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	158	842	0	101	590 / 5605	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

2017 41483

**Begjæring om**  **oppdeling i eierseksjoner**  **reseksjonering**

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

 Org.nr.: 973 924 915  
 Ref.nr.: Ressurs 45284  
 Bergen kommune  
 Etat for byggesak og private planer  
 Pb. 7700,  
 5020 BERGEN

Plass for tinglyingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4

**1. Eiendommen(e)**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1201	BERGEN	158	842		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel 3)
990260826	BOB EIENDOMSUTVIKLING AS	1/1

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	57	B	13	B	43	B	25	B	44	B	37	B	44	B	49	B	57	B
2	B	43	B	14	B	43	B	26	B	51	B	38	B	74	B	50	B	43	B
3	B	43	B	15	B	43	B	27	B	51	B	39	B	44	B	51	B	43	B
4	B	43	B	16	B	57	B	28	B	44	B	40	B	44	B	52	B	44	B
5	B	43	B	17	B	57	B	29	B	74	B	41	B	44	B	53	B	44	B
6	B	43	B	18	B	43	B	30	B	44	B	42	B	51	B	54	B	74	B
7	B	43	B	19	B	43	B	31	B	43	B	43	B	51	B	55	B	44	B
8	B	43	B	20	B	44	B	32	B	57	B	44	B	44	B	56	B	44	B
9	B	43	B	21	B	44	B	33	B	57	B	45	B	74	B	57	B	44	B
10	B	44	B	22	B	74	B	34	B	43	B	46	B	44	B	58	B	51	B
11	B	44	B	23	B	44	B	35	B	43	B	47	B	43	B	59	B	51	B
12	B	43	B	24	B	44	B	36	B	44	B	48	B	57	B	60	B	44	B
Sum tellere:								2903	= nevner:	2903									

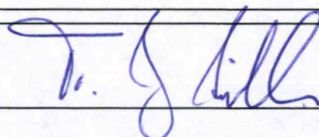
**4. Supplerende tekst 7)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

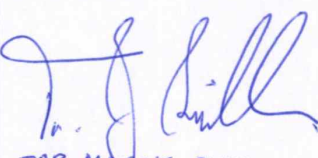
Dato

03.01.18

Utstederens underskrift



TOR MAGNE BIRKE

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål eller	
	<input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller	
	<input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig eller	
	<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 365).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).		
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).		
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)		
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
BERGEN 3/1. 14	 TOR-MAGNE BIRKE FOR BOB EIENDOMSUTVIKLING AS	

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup>**

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),  
eller
- Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- Befaring er foretatt
- Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>
- Tillatelsen er inntatt nedenfor
- Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksj.nr. | Kommune

158 | 842

BERGEN

Dato

1.2.2018

Stempel og underskrift

Hilde Ingebny  
Vivian A. SkjerveBERGEN KOMMUNE  
Byrådsavdeling  
for byutvikling  
Plan- og  
bygningsetaten**Noter:**

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

3/1-18

Utstederens underskrift

Tor-Magne Birke

TOR-MAGNE BIRKELI

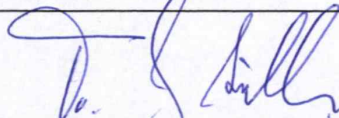
**Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
1201	BERGEN	158	842		

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	74	B	91	B	44	B	121				151				181			
62	B	44	B	92	B	51	B	122				152				182			
63	B	43	B	93	B	73	B	123				153				183			
64	B	57	B	94	B	51	B	124				154				184			
65	B	57	B	95	B	44	B	125				155				185			
66	B	43	B	96	B	74	B	126				156				186			
67	B	43	B	97	B	44	B	127				157				187			
68	B	44	B	98	B	43	B	128				158				188			
69	B	44	B	99	B	57	B	129				159				189			
70	B	74	B	100	B	73	B	130				160				190			
71	B	44	B	101	N	590	B	131				161				191			
72	B	44	B	102				132				162				192			
73	B	44	B	103				133				163				193			
74	B	51	B	104				134				164				194			
75	B	73	B	105				135				165				195			
76	B	51	B	106				136				166				196			
77	B	44	B	107				137				167				197			
78	B	74	B	108				138				168				198			
79	B	44	B	109				139				169				199			
80	B	43	B	110				140				170				200			
81	B	57	B	111				141				171				201			
82	B	73	B	112				142				172				202			
83	B	57	B	113				143				173				203			
84	B	43	B	114				144				174				204			
85	B	43	B	115				145				175				205			
86	B	44	B	116				146				176				206			
87	B	44	B	117				147				177				207			
88	B	74	B	118				148				178				208			
89	B	44	B	119				149				179				209			
90	B	44	B	120				150				180				210			

Sum tellere: 5605 = nevner: 5605

Dato	Utstederens underskrift
03.01.18	 TOR-MAGNE BIRKEN

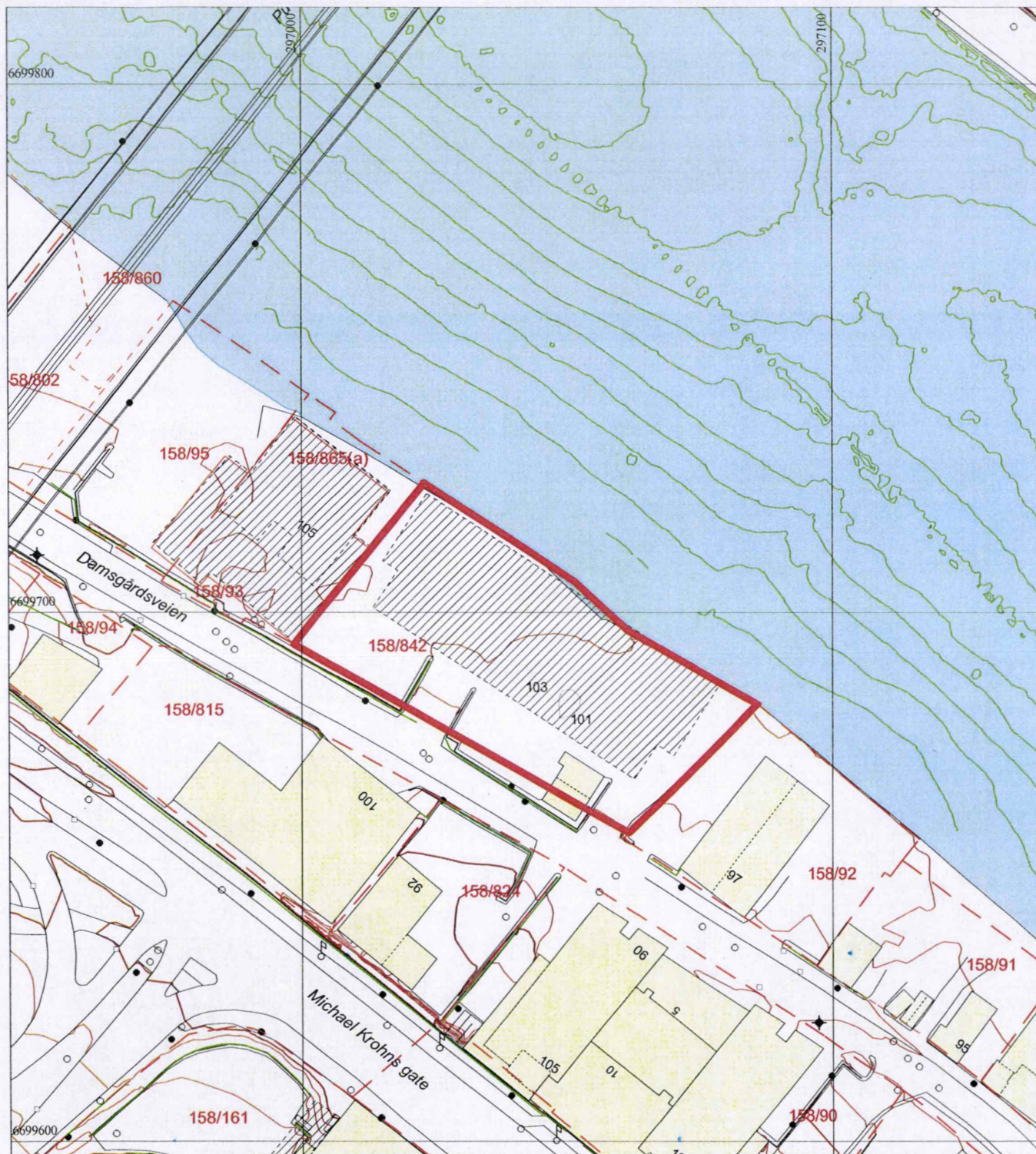


BERGEN  
KOMMUNE

**BASISKART**  
 Byrådsleders avdeling  
 Etat for bygg og eiendom  
 Målestokk 1:1000  
 Dato: 21.12.2017

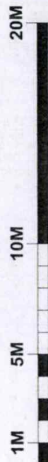
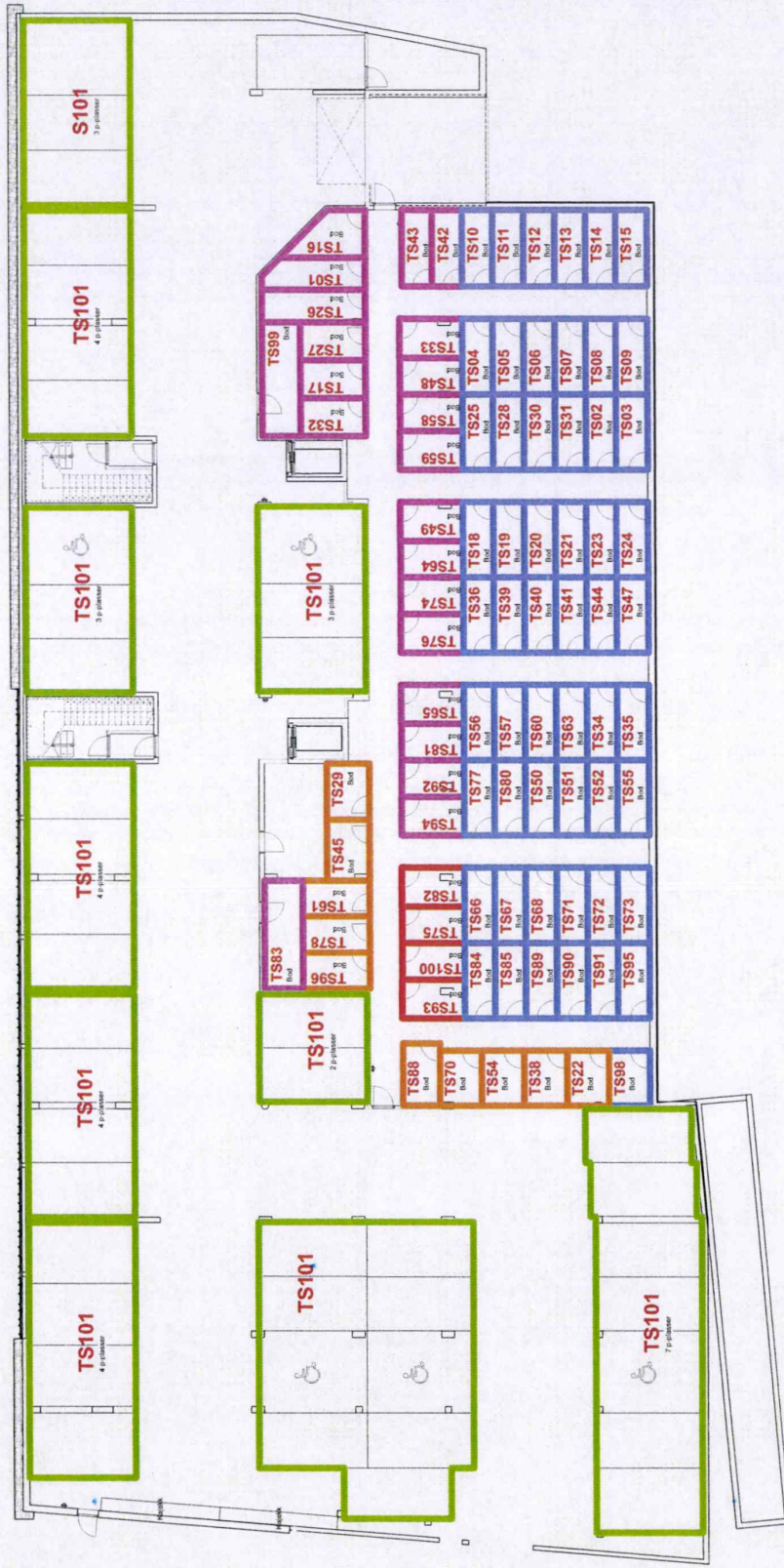
Vedlegg 1 av 22

Gnr/Bnr 158/842  
 Adresse: Damsgårdsveien 101 m/flere



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

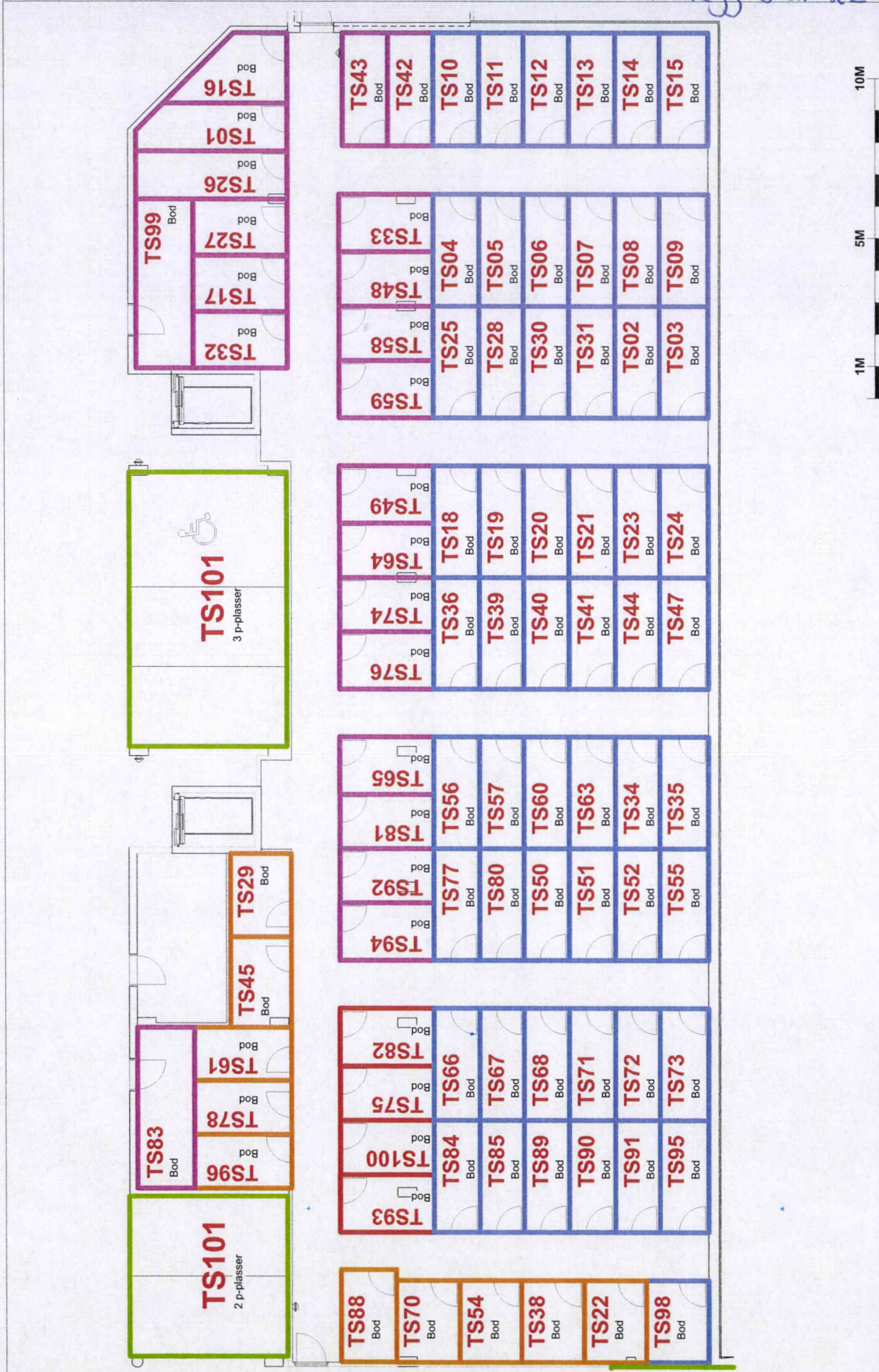
Vedlegg 2 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 02</b>	BYGGHERR	BOB v/Ole Kleppe	GNR.	158	BNR.	842	TEGNING	-1.parkeringsetasje oversikt		MALESTOKK	1:300	DATE	01.11.2017
	PROSJEKTNAVN	PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103											

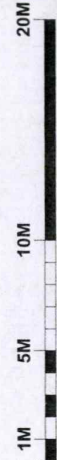
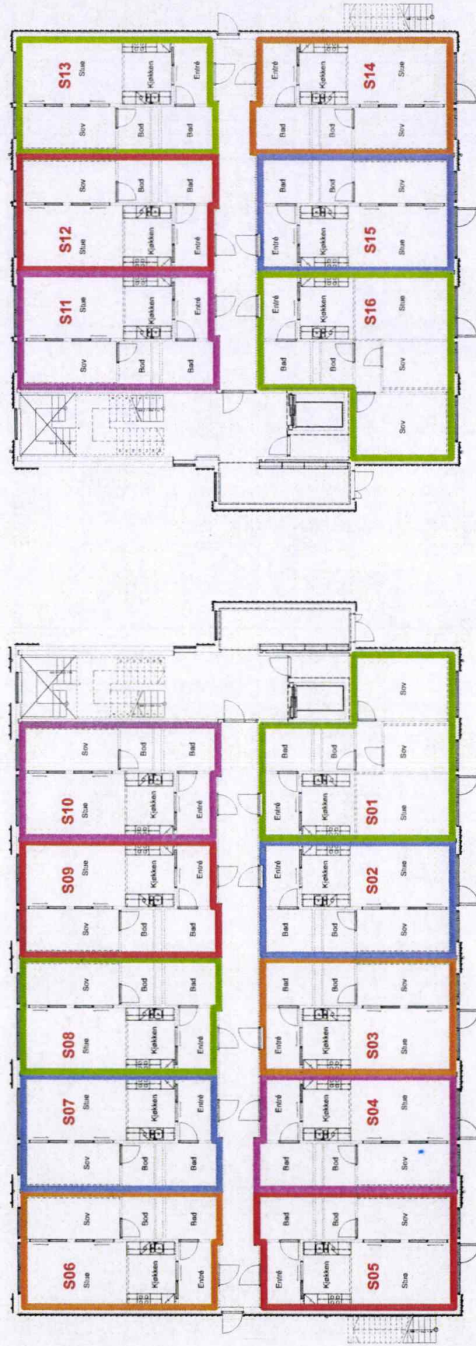
OG  
ARKITEKTER

Vedlegg 3 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 03</b>		BYGGHERRE <b>BOB v/Ole Kleppe</b>	GNR. <b>158</b>	BNR. <b>842</b>	TEGNING <b>-1.parkeringsetasje - utsnitt boder</b>	MALESTOKK <b>1:150</b>	DATE <b>01.11.2017</b>
PROSJEKTNAVN <b>PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103</b>		OG <b>ARKITEKTER</b>					

Vedlegg 4 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 04</b>		BYGGHERR <b>BOB v/Ole Kleppe</b>	GNR. <b>158</b>	BNR. <b>842</b>	TEGNING <b>1.etasje oversikt</b>	MALESTOKK <b>1:300</b>	DATE <b>01.11.2017</b>
PROSJEKTNAVN <b>PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103</b>							

Vedlegg 5 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 05</b>	BYGGHERR	GNR.	BNR.	TEGNING	MALESTOKK	DATE
	PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsvelen 101/103	158	842	1.etasje - del 1	1:150	01.11.2017
PROSJEKTNAVN	BOB v/Ole Kleppe					

Vedlegg 6 av 22

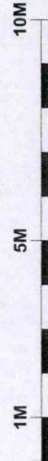
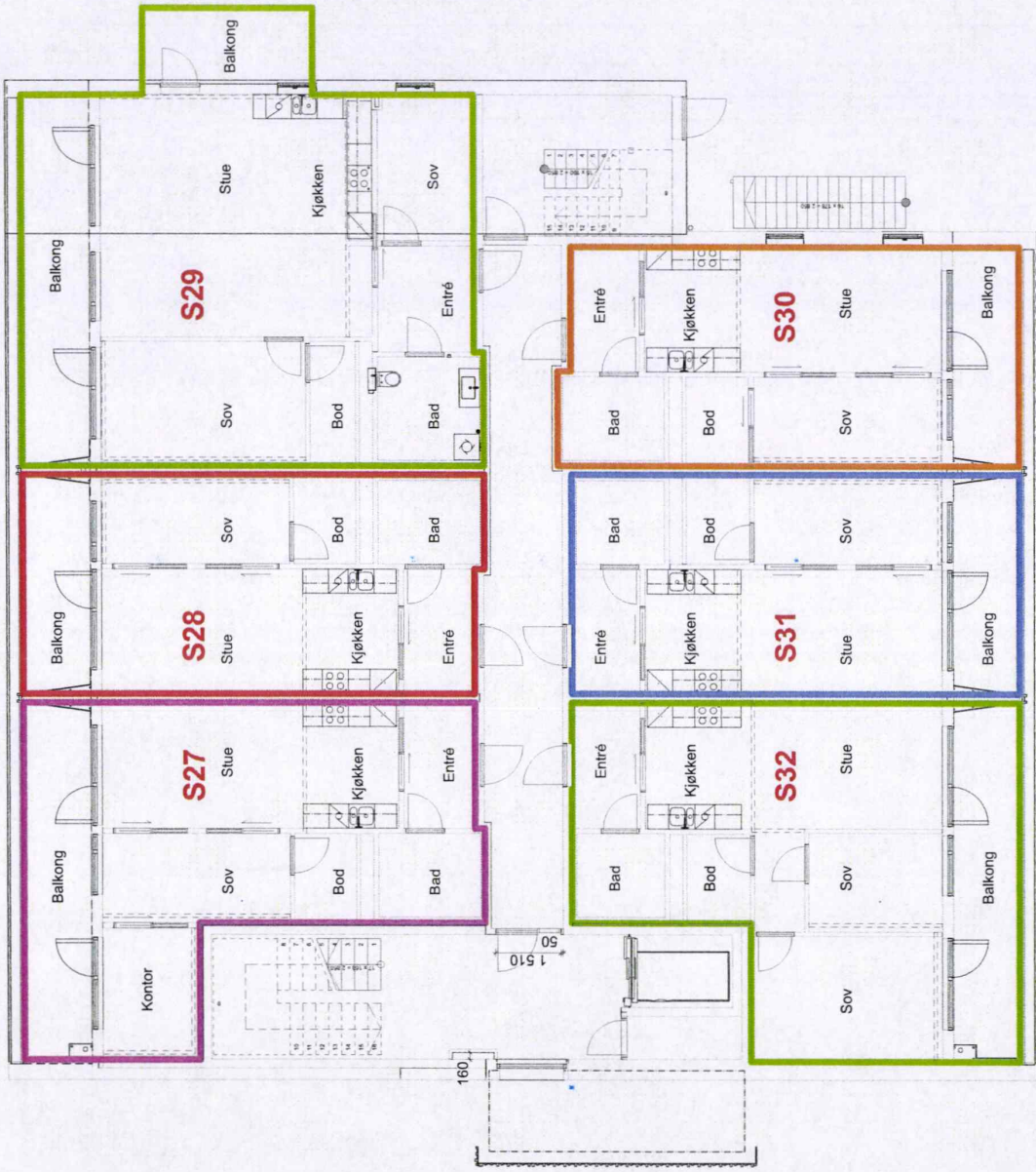


<b>SEKSJONERINGSTEGNING 06</b>		BYGGHERR	GNR.	BNR.	TEGNING	MALESTOKK	DATE
PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103		BOB v/Ole Kleppe	158	842	1.etasje - del 2	1:150	01.11.2017



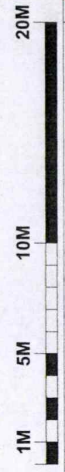


Vedlegg 9 av 22



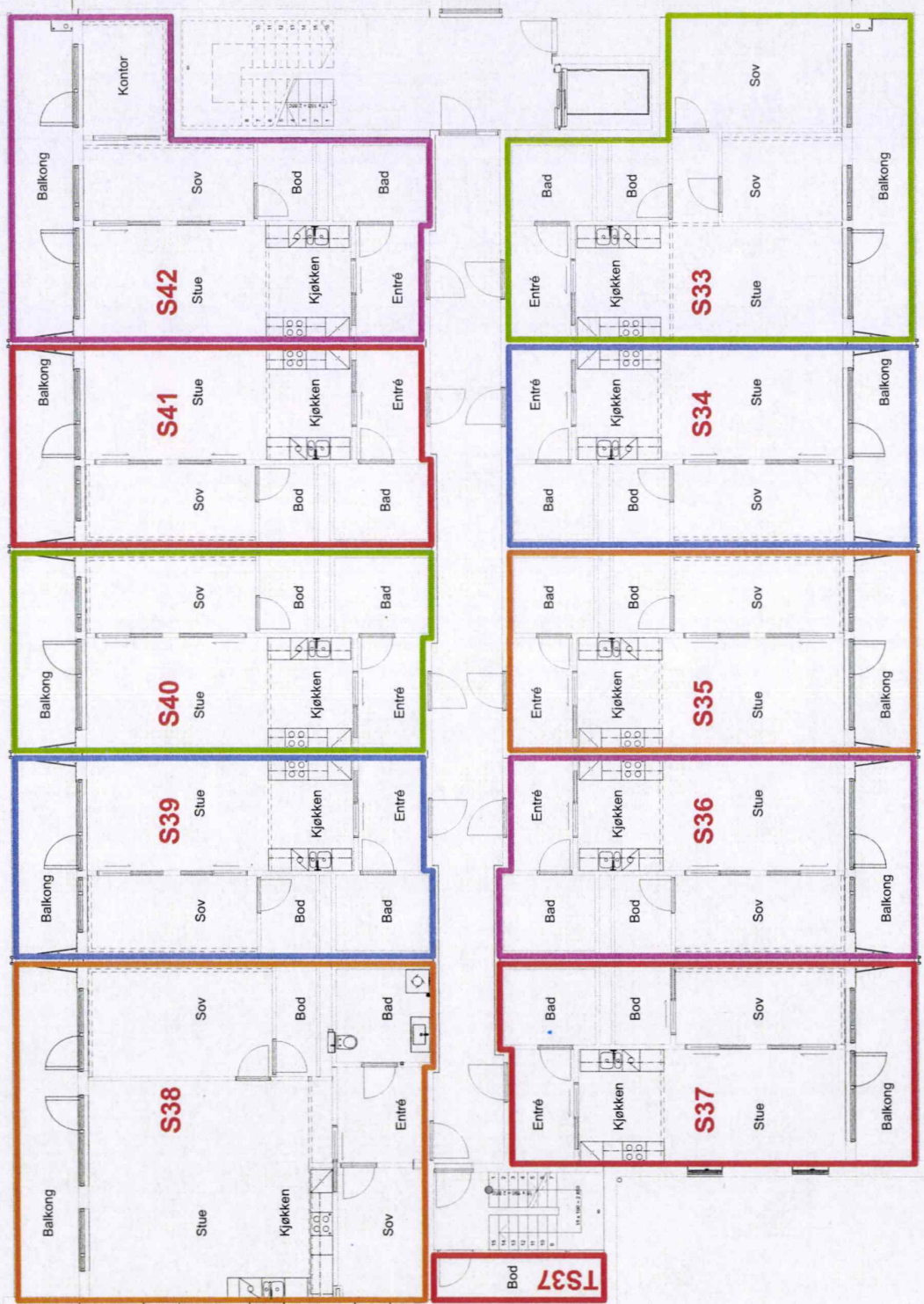
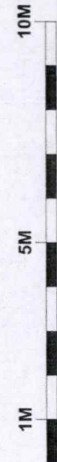
<b>SEKSJONERINGSTEGNING 09</b>		<b>OC ARKITEKTER</b>	
PROSJEKTNAVN	BYGGHERR	GNR.	BNR.
PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103	BOB v/Ole Kleppe	158	842
TEGNING		MALESTOKK	
2.etasje - del 2		1:150	
DATE		DATE	
01.11.2017		01.11.2017	

Vedlegg 10 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 10</b>		BYGGHERR <b>BOB v/Ole Kleppe</b>	GNR. <b>158</b>	BNR. <b>842</b>	TEGNING <b>3.etasje oversikt</b>	MÅLSTOKK <b>1:300</b>	DATE <b>01.11.2017</b>
PROSJEKTNÅN <b>PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103</b>							

Vedlegg 11 av 22



**SEKSJONERINGSTEGNING 11**

PROSJEKTNAVN  
**PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsvelen 101/103**

BYGGHERRE  
**BOB v/Ole Kleppe**

GNR. **158**

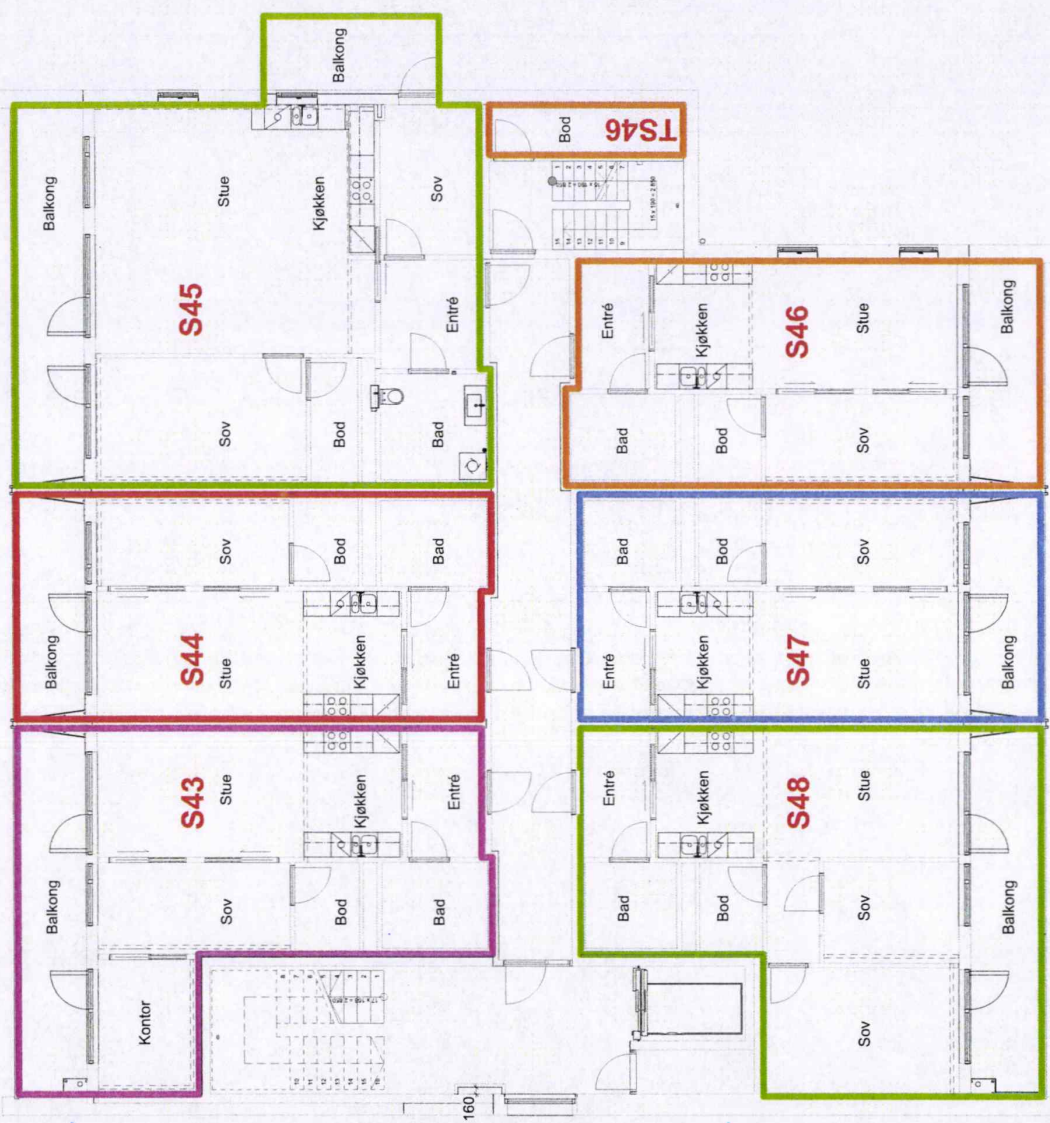
BNR. **842**

TEGNING  
**3.etasje - del 1**

MALESTOKK  
**1:150**

DATE  
**01.11.2017**

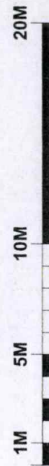
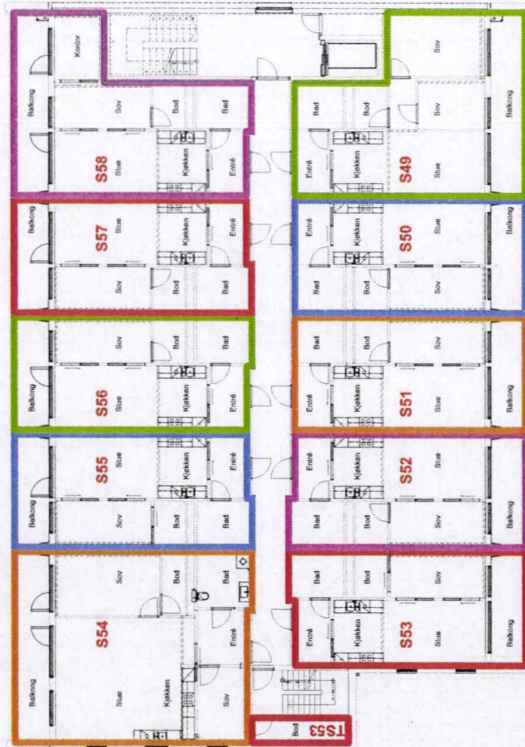
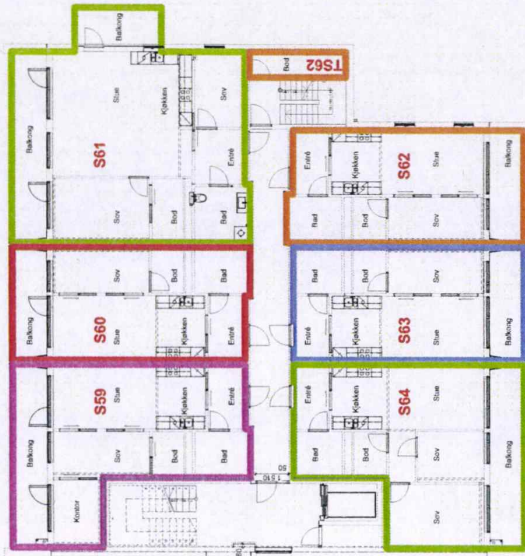
Vedlegg 12 av 22



BYGGERIE <b>BOB v/Ole Kleppe</b>	GNR <b>158</b>	BNR <b>842</b>	TEGNING <b>3.etasje - del 2</b>	MÅLSTORR <b>1:150</b>	DATE <b>01.11.2017</b>

**SEKSJONERINGSTEGNING 12**  
 PROSJEKTNAVN  
**PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103**

Vedlegg 13 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 13</b>		BYGGHERRE <b>BOB v/Ole Kleppe</b>	TEGNING <b>4.etasje oversikt</b>	MALESTOKK <b>1:300</b>	DATE <b>01.11.2017</b>
PROSJEKTNAVN <b>PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103</b>	CNVL <b>158</b>	BNR <b>842</b>	OG ARKITEKTER		

Vedlegg 14 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 14</b>	BYGGHERR	BOB v/Ole Kleppe	INR.	158	BNR.	842	TEGNING	4.etasje - del 1	MALESTOKK	1:150	DATE	01.11.2017
	PROSJEKTNAVN	PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103										

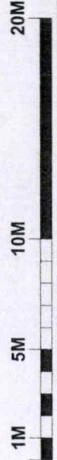


Vedlegg 15 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 15</b>	BYGGHERR	BOB v/Ole Kleppe	GNR	158	BNR	842	TEGNING	4. etasje - del 2	MALESTORIK	1:150	DATE	01.11.2017
	PROSJEKTNAVN	PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103										

Vedlegg 16 av 22

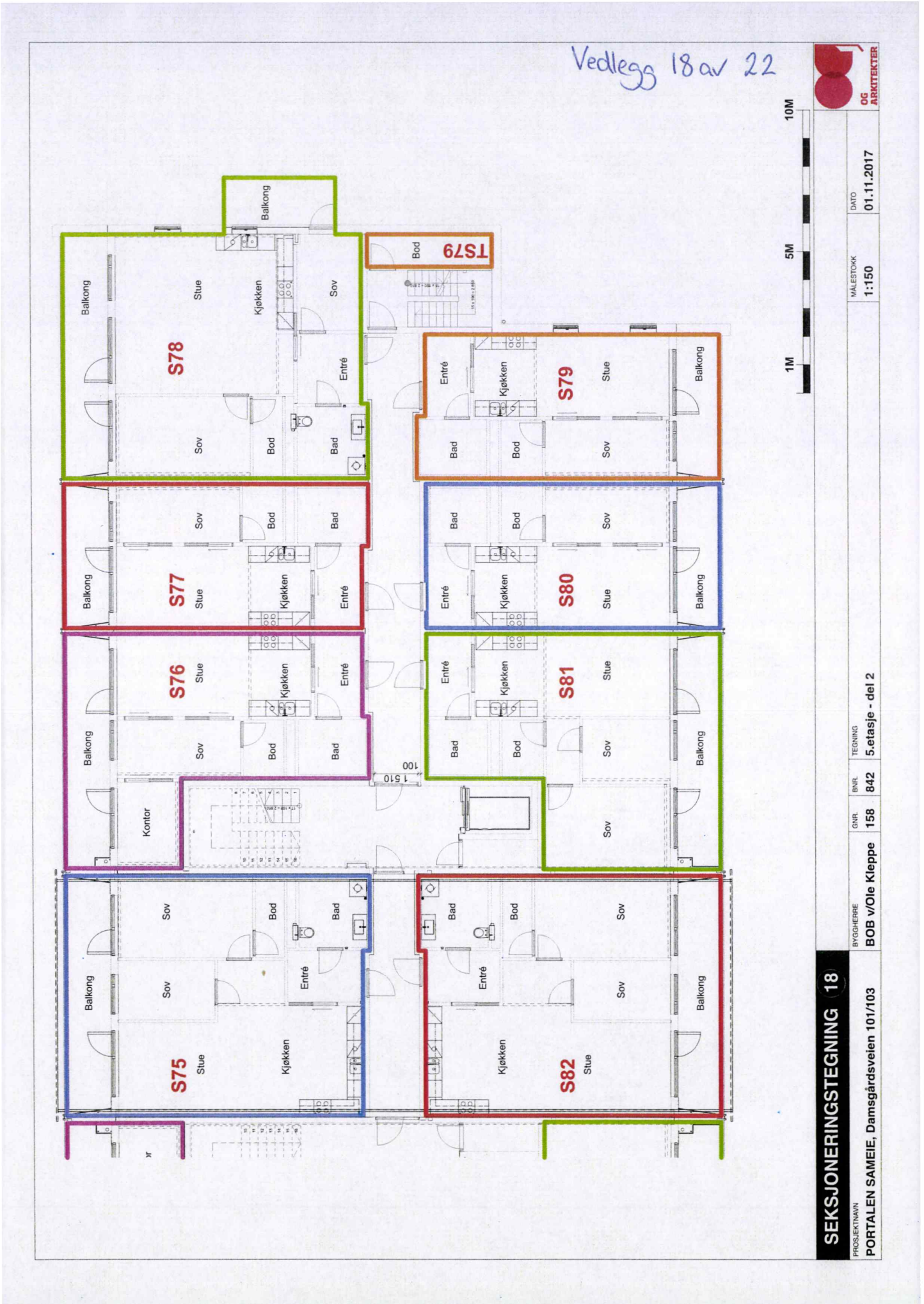


<b>SEKSJONERINGSTEGNING 16</b>		BYGGHERR <b>BOB v/Ole Kleppe</b>	GNR. <b>158</b>	BNR. <b>842</b>	TEGNING <b>5.etasje oversikt</b>	MÅLSTOKK <b>1:300</b>	DATE <b>01.11.2017</b>
PROSJEKTNAVN <b>PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103</b>							

Vedlegg 17 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 17</b>		BYGGHERR	GNR.	BNR.	TEGNING	MÅLSTOKK	DATE
PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103		BOB v/Ole Kleppe	158	842	5.etasje - del 1	1:150	01.11.2017
		OG	ARKITEKTER				



**SEKSJONERINGSTEGNING 18**

PROSJEKTNAVN  
**PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103**

BYGGHERR  
**BOB v/Ole Kleppe**

GNR. **158**

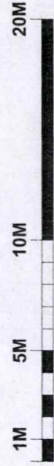
BNR. **842**

TEGNING  
**5.etasje - del 2**

MALESTOKK  
**1:150**

DATE  
**01.11.2017**


Vedlegg 19 av 22



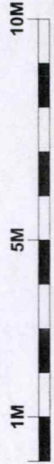
<b>SEKSJONERINGSTEGNING 19</b>	BYGGERE	TEGNING	MALESTOKK	DATE
	BOB v/Ole Kleppe	6.etasje oversikt	1:300	01.11.2017
PROSJEKTNAVN	GNR.	BNR.		
PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103	158	842		

Vedlegg 20 av 22



<b>SEKSJONERINGSTEGNING 20</b>		BYGGHERRE <b>BOB v/Ole Kleppe</b>		GNR. <b>158</b>	BNR. <b>842</b>	TEGNING <b>6.etasje - del 1</b>	MÅLSTOKK <b>1:150</b>		DATE <b>01.11.2017</b>	
PROSJEKTNAVN <b>PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103</b>										

Vedlegg 21 av 22



**SEKSJONERINGSTEGNING 21**

PROSJEKTNAMN

PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsveien 101/103

BYGGHERRE

BOB v/Ole Kleppe

GNR

158

BNR

842

TEGNING

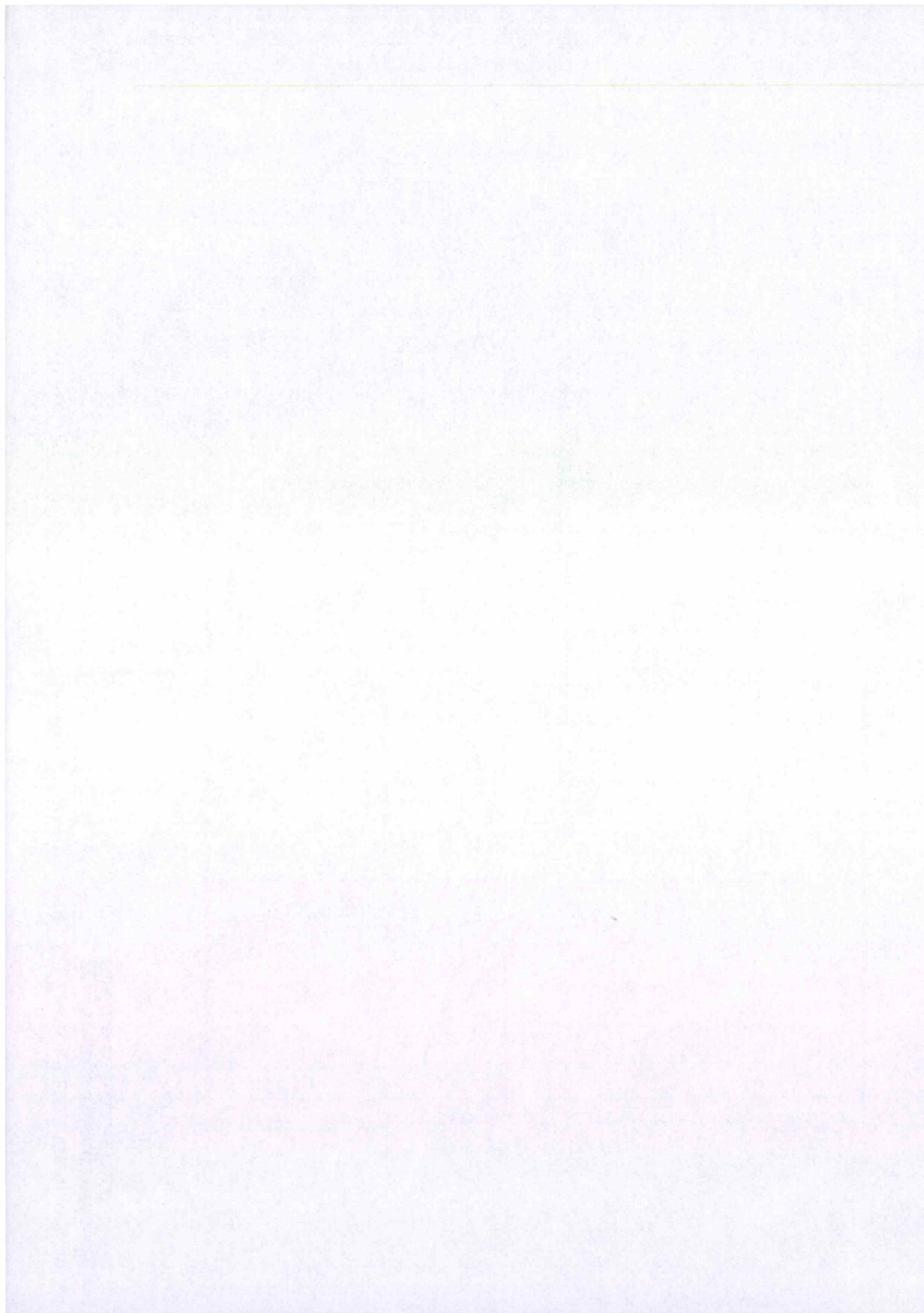
6. etasje - del 2

MALESTOKK

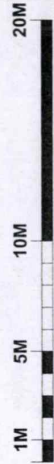
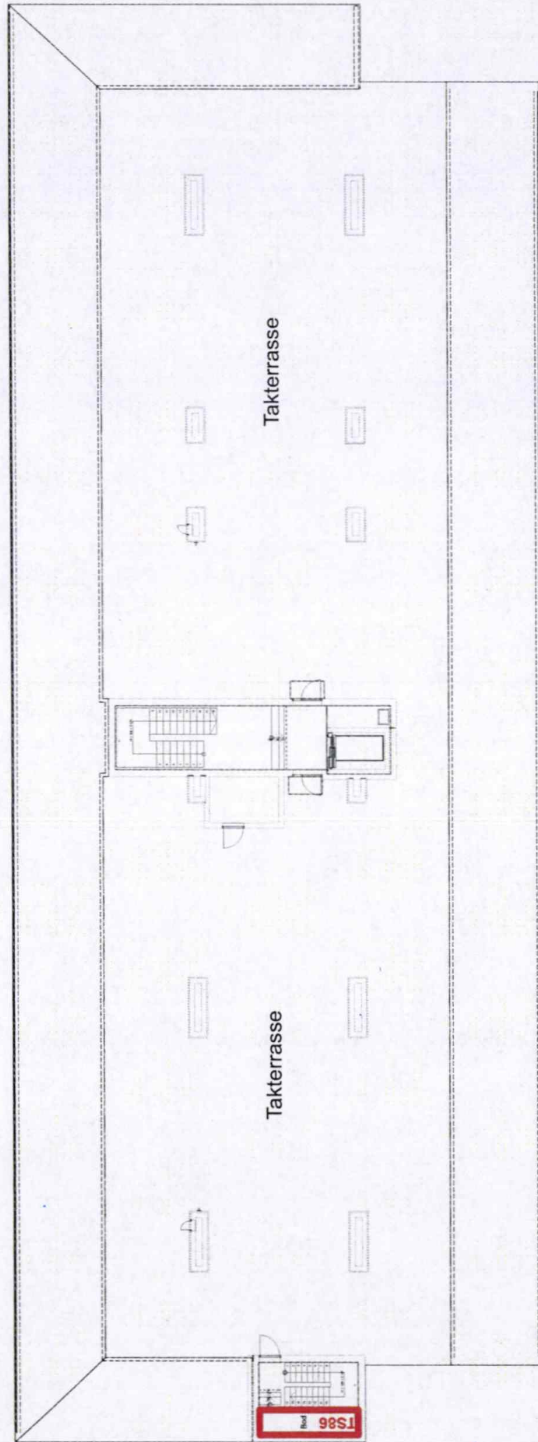
1:150

DATE

01.11.2017



Vedlegg 22 av 22



DATE 01.11.2017

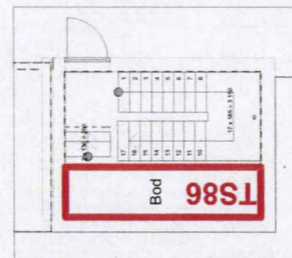
MALESTORIK 1:300, 1:150

TEGNING Takterrasse

BNR 842

GNR 158

BYGGHERRE BOB v/Ole Kleppe



utsnitt 1:150

**SEKSJONERINGSTEGNING 22**

PROSJEKTNAVN PORTALEN SAMEIE, Damsgårdsvelen 101/103