

Nabolagsprofil

Michael Krohns gate 103 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Gyldenprisveien Linje 10, 20, 85	2 min 0.1 km
Florida Linje 1	16 min 1.3 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	20 min 1.6 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	23 min 1.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 1.9 km

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	15 min 1.1 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
St. Paul gymnas 270 elever	16 min 1.4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	18 min 1.5 km

«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100



Kvalitet på skolene

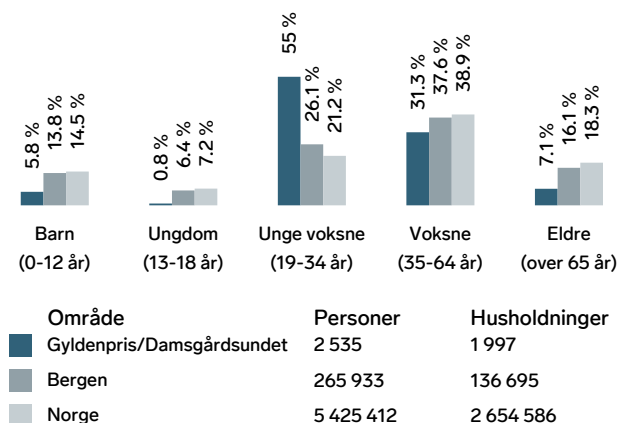
Bra 58/100



Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 96 barn	3 min 0.2 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Gyldenpris PostNord	2 min 0.1 km
Bunnpris Damsgård Post i butikk	3 min 0.2 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

Fotball

3 min

0.2 km
- 

Munsterbekken ballplass

Ballspill

9 min

0.6 km
- 

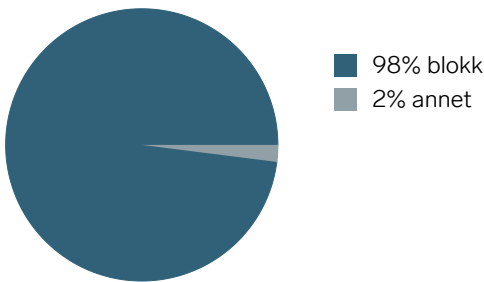
EVO Damsgårdssundet

3 min
- 

Feel24 Lien

4 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

- 

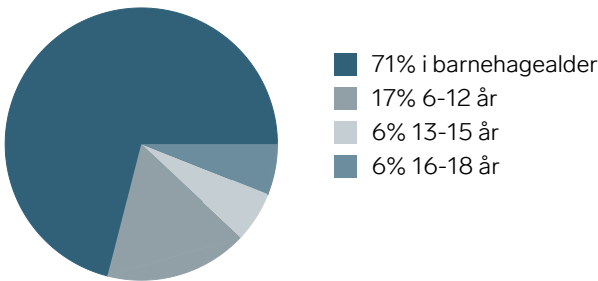
Sundt

21 min
- 

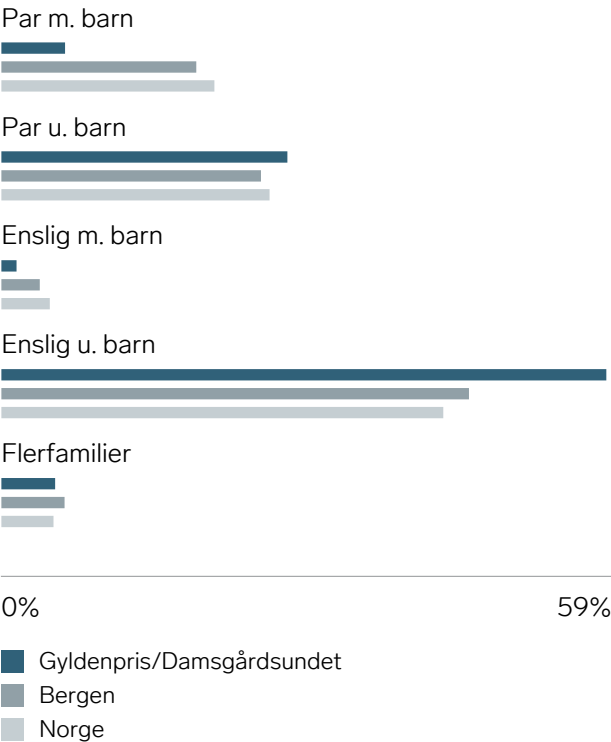
Vitusapotek Bien Bergen

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

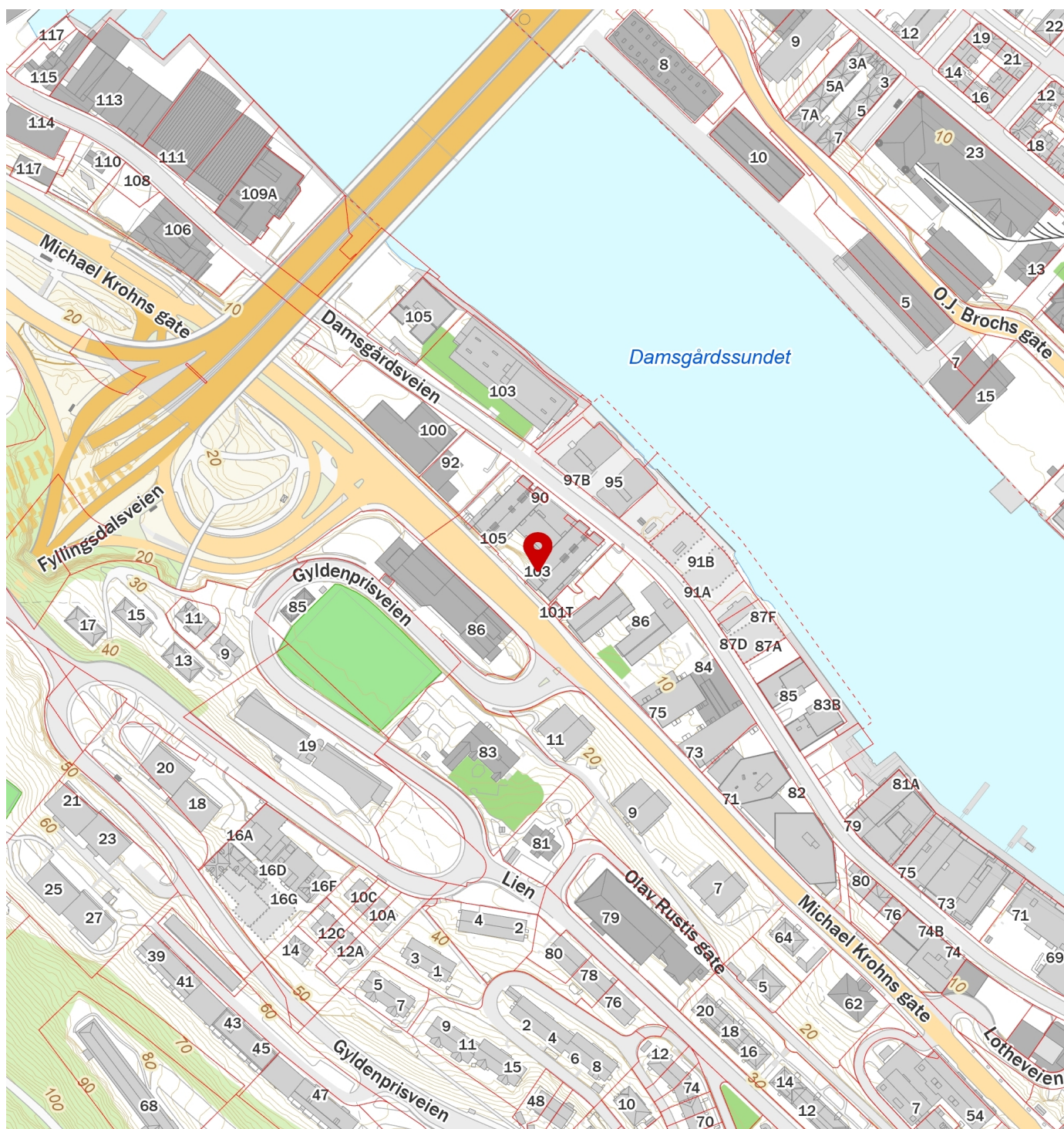
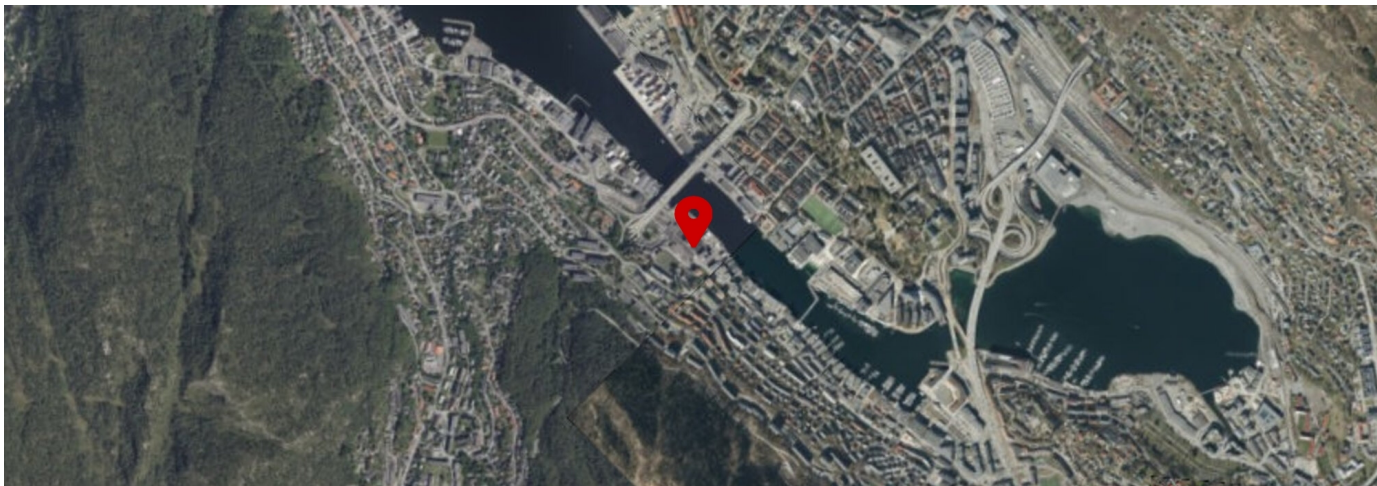


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 1-roms leilighet.

 Michael Krohns gate 103, 5057 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 158, bnr. 90

 Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 19 m² BRA-i: 19 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20034-1547

Eiendomsverdi ref nr: UZ8642

Autorisert foretak: Skage Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.

Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste

8 årene jobbet med prosjektledelse og anleggsledelse hos

større totalentreprenørselskap.

Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig

Ole Andre Skage

Uavhengig Takstingeniør

post@skagetaksering.no

471 79 040



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

1-roms leilighet.

STANDARD

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

BELIGGENHET

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

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

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

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

TOMT

Felles tomt for sameiet opparbeidet med støpte trapper, diverse beplantninger, lekeplass og sittegrupper

ADKOMST

Bygget har inngangsdør både mot Michael Krohns gate og Damsgårdsveien.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Etter områdets gjeldene bestemmelser.
Det er parkeringsgarasje på bygget, men plass må leies.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Boligbygget er fundamentert med betongfundamenter og grunnmur av betong til faste masser.

Yttervegger:

Ytterveggene er utført med bindingsverk, fasaden er kledd med fasadepalter.

Takkonstruksjon:

Flattakkonstruksjon tekket med folietekking.

Etasjeskillere:

Etasjeskille med betongdekker.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

- Stue/Kjøkken 16 kvm.

Laminat på gulvet, tapet på vegger, malt gipsvegger, malt betongtak.

- Bad 2,6 kvm.

Badet er utført som ferdigkabin.

Flis på gulvet, flis på veggene, metallhimling.

Innredning med dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinneordning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør med plastrør/rør i rør.

Avløpsrør av plast/støpejern.

Varmtvann fra felles anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Varmekabler i gulv bad.

Radiator i stue.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

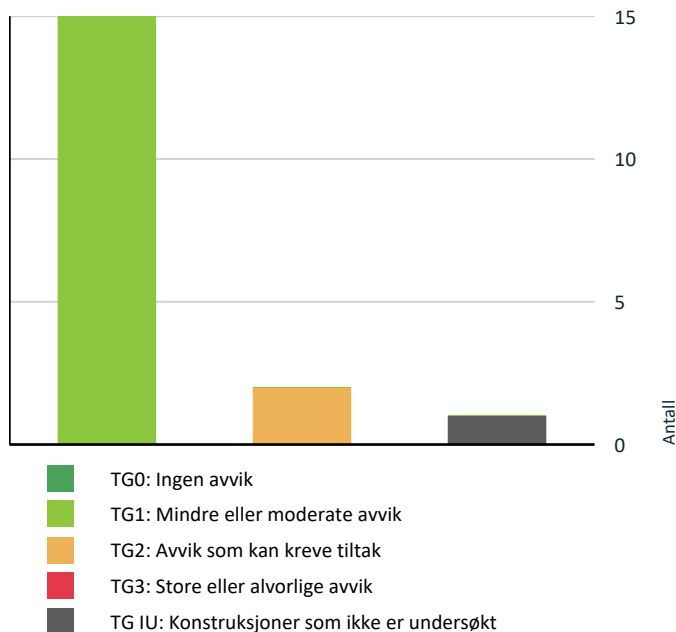
1-roms leilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

Liten leilighet ikke relevant.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 [Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

 [Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET.

Byggeår
2009

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vindu 2-lag i trekarmer.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt lakket dørbblad i trevirke.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

- Stue/Kjøkken 16 kvm.
Laminat på gulvet, tapet på vegger, malt gipsvegger, malt betongtak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fråflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille med betongdekke.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdør med profilert dørbblad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

- Bad 2,6 kvm.

Badet er utført som ferdigkabin.

Flis på gulvet, flis på veggene, metallhimling.

Innredning med dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinneordning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Metallhimling.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet,
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.

Det er ikke synlig membran i sluk, badet er utført som kabin.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinneordning med overliggende servant, opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via sentralanlegg

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er utført som kabin, det er dermed ikke muligheter å foreta hulltaking med fuktmålinger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminert benkeplate, stålvaske. Hvitevarer med type kombinert plate, stekeovn og oppvaskmaskin.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk vi sentralanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med rør i rør system.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via felles ventilasjonskanal.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles anlegg.
Ikke vurdert.

! TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiator i stue oppvarmet med varmtvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Som selger er bekjent ved.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Større leilighetsbygg,

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Anbefaler utvidet kontroll, leiligheten er en andelsleilighet. Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krever egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

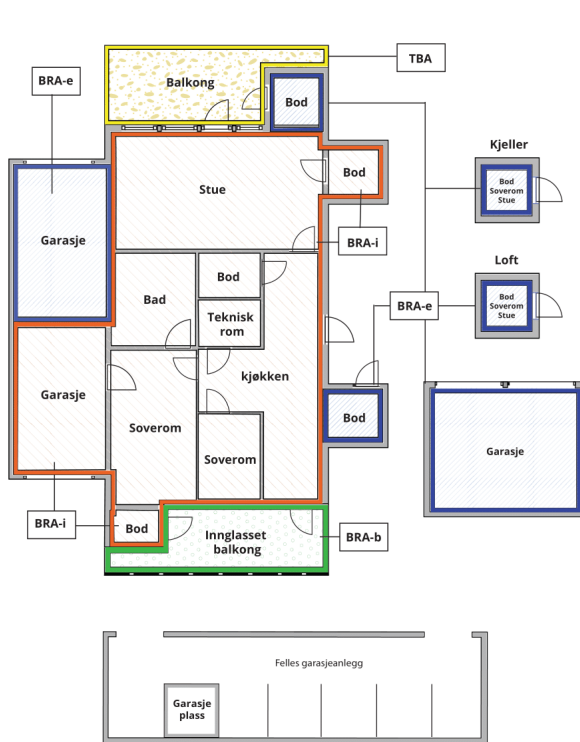
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1-roms leilighet.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	19			19	
SUM	19				
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken		

Kommentar

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

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Arealer rom:

- Stue/Kjøkken 16 kvm.
- Bad 2,6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Liten leilighet ikke relevant.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	90		0	2469.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Michael Krohns gate 103

Hjemmelshaver

Kommentar

Felles tomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG	987542519			Del Castillo Althea Marie Dumlaog

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
104

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UZ8642>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Michael Krohns gate 103, 5057 BERGEN

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Michael Krohns gate 103

Postadresse

Michael Krohns gate 103

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 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.

Flyttet inn i august 2020-Bodd i bolig 5 år og 8 mnd.

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Del Castillo, Althea Marie

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
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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 65361306

Egenerklæringsskjema

Name

Althea M D del Castillo

Date

2026-04-22

Identification



Althea M D del Castillo



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Althea M D del Castillo

22/04-2026
10:29:08

BankID OIDC
High

HUSORDENSREGLER

BRL DAMSGÅRD UNGDOMSBOLIGER

1. Ansvar – Omfang

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

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

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

Ansvarsfordeling:

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

2. Sikkerhet – Låsing

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

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

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

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

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

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

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

3. Kildesortering - Avfall og hygiene.

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

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

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

4. Vedlikehold – skader og meldeplikt

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

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

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

Andelseier er selv ansvarlig for å rette opp feil.

Sjekklister for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

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

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

5. Fellesarealer – Tilkomstarealer, fellesanlegg og lekeplasser

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

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

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

Det er ikke tillatt å tørke klær i fellesvaskeri.

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

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

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

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

6. Bruk av leiligheten og brannvern

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

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

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

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

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

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

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

7. Veggdyrkontroll

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

8. Dyrehold

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

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

9. Parkering og tilkjørsel

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

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

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

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

10. Ro og orden - Alminnelige hensyn

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

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

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

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

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

11. Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

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

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

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

12. Plikter – Mislighold

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

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

1. gangs advarsel (muntlig)

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

2. gangs advarsel (skriftlig med advarsel om utkastelse)

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

Utkastelse (skriftlig)

Ved gjentakende brudd på husordensregler har styret:

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

Vedtekter for Damsgårdssundet Borettslag

Org.nr. 987 542 519

Vedtatt av generalforsamling 30.5.2006. Sist endret av generalforsamling 20.3.2014.

Endret på GF 7.apr 2021, endret på GF 3.jun 2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

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

6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- e) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- f) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- g) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av ilignende andeler (hovedleilighet/bi leilighet) om dette utføres i samsvar med dette punkts h).
- h). Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåing/oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.
- h) Andelseiere må fremlegge de nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndigheter før slik tillatelse kan gis.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- a) En andelseier har rett til å overdra sin leilighet.
- b) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- c) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- d) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må meldingen om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- e) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- f) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnadene frem til ny andelseier er godkjent, ellet det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

- a) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- b) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- c) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- d) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

- a) Andelseieren kan overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per kalenderår uten godkjenning fra styret, jf. Borettslagsloven § 5-4. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen utover denne perioden dersom;
 - andelseierne selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseierne er en juridisk person,
 - andelseierne skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av bruker husstanden er andelseierens ektefeller eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- b) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- c) Andelseieren som selv bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- d) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- e) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.
- f) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 6-1 c).

4.3 Bygningsmessige arbeider

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

4.4 Garasjeplasser

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

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

5. Vedlikehold

5.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

6. Felleskostnader og pantsikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

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

8. Styrets og dets vedtak

8.1 Styret

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

8.2 Styrets oppgaver

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamling

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledere og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamling

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

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

c) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10. 1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendring

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Tore Jordan Johannesen
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: tore@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260141 . Vår ref.: 6221-1-104

Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Damsgårdssundet Borettslag
Organisasjonsnr: 987542519
Andelseier: Del Castillo, Althea Marie D
Medeier:
Leilighetsnummer: 104
Adresse: Michael Krohns Gate 103, 5057 BERGEN
Andelsnummer: 104
Gnr. 158
Bnr. 90
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91120053.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har vedtatt å inngå IN avtale - avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan innbetales 01.09 og 01.03. Dersom slik nedbetaling er aktuelt må andelseier ta kontakt via epost med oef@obos.no Garasjeplasser følger ikke automatisk ved salg. Disse er ikke knyttet til spesifikke leiligheter, men kan fritt selges separat fra salg av leiligheten. Derfor må de meldes til styret for godkjenning på samme måte som ved salg av leiligheter. Så om både leiligheten og parkering selges samlet, må styret få beskjed om begge på epost styret.damsgaard@gmail.com. Det betales administrasjonsgebyr til Obos ved eierskifte iht gjeldende prisliste. Driftskostnader garasjeplass kommer i tillegg til felleskostnadene. Søknad om styregodkjenning sendes til: styret.damsgaard@gmail.com. Varmtvann og tappevann er inkludert i felleskostnadene, men ikke oppvarming. Oppvarming faktureres den enkelte fra fjordkraft. Styret kontaktes på e-post: styret.damsgaard@gmail.com. Ved deling av andel vil forretningsfører belaste selger etter medgått tid for merarbeid knyttet til beregning av felleskostnad, fellesgjeld og annet. Timepris: 1600,- (pris oppgitt for 2026. Justeres årlig). Dette kommer i tillegg til eierskiftegebyr. Dersom andelen skal deles opp må lån merket "IN" videreføres i sin helhet på opprinnelig andel. Kontakt rådgiver for ytterligere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208517856
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%
Restsaldo 3 587 656,00
Innfrielsesdato: 30.03.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 135507739
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,04%
Restsaldo 47 185 968,52
Innfrielsesdato: 30.11.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 987,19,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
SFTY Brannvarsling	157,00	
Lån nr: 135507739; IN lån 2 - Akonto renter	739,28	
Lån nr: 135507739; IN lån 2 - Akonto avdrag	1 373,52	
lån uteområde	160,32	
Dugnad	200,00	
Internett	372,57	
Felleskostnader	1 984,50	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 135,-
Fradragsberettigede kostnader: 11 452,-
Annen formue: 17 189,-
Gjeld: 240 283,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208517856
Restsaldo:	15 256,69
Kapitalkostnader:	130,57
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	135507739
Restsaldo:	217 950,40
Kapitalkostnader:	2 112,94
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 233 207,09,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kim Eirik Størksen, e-post: styret.damsgaard@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6221

DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6221>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Kim Størksen velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Kim Størksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Isabelle Lyntun og Eirik Foldnes Justad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6221 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har vært uendret nå i flere år. Det har vært vurdert å øke honoraret i år for å ikke havne bakpå i forhold til standaren for styrehonorar, samt å holde tritt med den kraftige inflasjonen som har vært. Det har også vært svært utfordrende å finne kandidater til styret det siste året, og en økning i honoraret kan gjøre det mer fristende å stille. Styret har likevel landet på måtehold, da vi har store utgifter på vedlikehold i tiden fremover.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til KR 250 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Da alle styreplasser ble valgt i fjor, og valgperioden for styremedlemmer er på 2 år, så er ingen styremedlemmer på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Karembø Størksen
 - Isabelle Lyntun
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Kim Størksen Michael Krohns Gate 105

Styremedlem Wirat Johannessen Michael Krohns Gate 105

Styremedlem Cathrine Johansen Michael Krohns Gate 105

Styremedlem Ernis Sylva Michael Krohns Gate 103 (*Valgt 21/7*)

Varamedlem Isabelle Lyntun Michael Krohns Gate 105/

Varamedlem Idar Nedre-Flo Michael Krohns Gate 105

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post styret.damsgaard@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Damsgårdssundet Borettslag

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

158 90

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden:

- Avholdt 6 styremøter, herunder regnskapsmøter, leverandør-bytter og vedlikehold og driftsplanlegging
- Gjennomført og avholdt dugnad
- Forhandlet frem en ny og billigere vaskeavtale med Mr. Clean, som også inkluderer enkle vaktmestertjenester.
- Gjennomgått Hjørnevinduer i begge bygg, med tanke på rehabilitering og vedlikehold.
- Planlagt og forhandlet frem avtale om utbedring av nedre terrasse på grunn av lekkasjeproblemer.
- Fulgt opp forsikringssaker
- Vedlikehold av bygget og utbedring av skader

Fremtidige planer:

Etter to år med fokus på økonomistyring, så ser styret en god bedring i likviditeten. Det er fortsatt behov for en stram styring, men tiden med ekstraordinære økninger i felleskostnader håper vi nå er over. Vi har enda ikke nådd målet om 500 000,- i egenkapital, men vi har kontroll på økonomien nå.

Oppussing av ganger og fellesareal innendørs er fortsatt utsatt på ubestemt tid. Planen var å ta det i 2024, men store vedlikeholdssaker kan gjøre dette utfordrende. Styret har brukt veldig mye tid på en utfordrende lekkasjesak i fra terrassen ned mot næring. I tillegg til å kreve mye arbeid, vil dette også bli svært kostbart. Det har derfor vært nødvendig å øke lånet på uteområdet.

Det var svært utfordrende å finne beboere til styreverv i 2024. Dette kan bli et stort problem fremover. Spesielt med tanke på at styrevervet blir stadig mer krevende. Vi merker en stor økning i henvendelser i fra beboere. Saker hvor vi tidligere kunne regne med at beboere selv tok ansvar, opplever vi nå at det blir forventet at styret ordner opp. Vi ser dessverre også at det er en økning i saker med vanskjøttelse av felles eiendom i borettslaget. Styret må derfor bruke mye tid og penger på vedlikehold. Det er et klart behov for å fokusere på felles ansvar og naboskap blant beboerne fremover.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		624 185	359 544
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 244 979	3 718 282
Tilbakeføring av avskrivning	16	123 167	127 344
Tillegg for nye langsiktige lån		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 191 700	-3 678 064
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-454 540	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 573	-2 921
Uttak øremerk. bankkto		0	100 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		718 333	264 641
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 342 517	624 185
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 758 879	693 999
Kortsiktig gjeld		-416 362	-69 814
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 342 517	624 185

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 478 418	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 934 169	9 760 378	10 190 000	10 189 962
Vaskeri	10	27 058	50 265	40 000	40 000
Andre inntekter	3	409 098	6 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 848 743	9 816 743	10 230 000	10 229 962
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 341	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	16	-123 167	-127 344	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 653	-12 013	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-181 815	-172 660	-183 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-10 185	-5 884	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-546 640	-514 952	-447 000	-449 000
Forsikringer		-401 844	-348 238	-381 000	-452 000
Kommunale avgifter	9	-1 429 794	-1 340 923	-1 449 000	-1 607 000
Energi/fyring	11	-575 595	-535 995	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-588 271	-563 772	-460 000	-588 721
Andre driftskostnader	12	-168 086	-197 158	-179 750	-163 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 323 298	-4 104 279	-4 027 250	-4 379 721
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		6 525 445	5 712 464	6 202 750	5 850 241
Innbetalt andel fellesgjeld		454 540	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 979 985	5 712 464	6 202 750	5 850 241
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	16 213	18 272	0	0
Finanskostnader	14	-2 751 219	-2 012 454	-2 356 000	-2 645 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 735 006	-1 994 182	-2 356 000	-2 645 000
ÅRSRESULTAT		4 244 979	3 718 282	3 846 750	3 205 241
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 718 282		
Til annen egenkapital		4 244 979	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	126 573 000	126 573 000
Tomt		12 323 000	12 323 000
Andre varige driftsmidler	16	744 384	867 550
Øremerkede bankinnskudd		98 102	94 529
SUM ANLEGGSMIDLER		139 738 486	139 858 079
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		644 232	87 043
Forskuddsbetalte kostnader		152 966	148 568
Andre kortsiktige fordringer	17	64 122	429 777
Driftskonto OBOS-banken		885 968	517 425
Sparekonto OBOS-banken		375	362
Sparekonto OBOS-banken II		11 215	10 824
SUM OMLØPSMIDLER		1 758 878	1 193 999
SUM EIENDELER		141 497 364	141 052 078
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 133 * 100		13 300	13 300
Annen egenkapital	18	42 221 227	37 976 248
SUM EGENKAPITAL		42 234 527	37 989 548
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	57 177 676	60 823 916
Borettsinnskudd	20	41 668 800	41 668 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 846 476	102 492 716
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 305	86 126
Leverandørgjeld		30 468	-22 587
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		216 788	209 748
Påløpte avdrag		0	292 245
Annen kortsiktig gjeld	21	92 800	4 282
SUM KORTSIKTIG GJELD		416 361	569 814

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		141 497 364	141 052 078
--------------------------	--	-------------	-------------

Pantstillelse	22	145 814 000	145 814 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 30.04.2025

Styret i Damsgårdssundet Borettslag

Kim Størksen /S/

Wirat Johannessen /S/

Cathrine Johansen /S/

Ernis Sylva /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalkostnader IN I	5 928 204
Felleskostnader	3 240 414
TV/Internett	571 313
Dugnadsgebyr	327 400
Lånekostnad 3	271 562
Diverse 2	119 006
Felleskostnader2	107 784
Felleskostnader5	107 784
Garasje	85 200
Lånekostnad 4	61 586
Felleskostnader6	39 720
Garasje 2	2 400
Reg.kapitalkostnader IN I	-449 786
Overført til kapitalkostnader	-5 478 418
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	4 934 169

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fønix	395 138
Opprydding kundereskontro	320
Nettinnbetalinger	8 706
Nøkler	1 015
Skilt	3 916
Andre inntekter	3
SUM ANDRE INNTEKTER	409 098

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 792, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 653.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 185
SUM KONSULENTHONORAR	-10 185

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-162 343
Drift/vedlikehold VVS	-32 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-89 605
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-28 388
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 296
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-35 352
Kostnader dugnader	-36 527
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-546 640

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-387 269
Vann- og avløpsavgift	-519 827
Renovasjonsavgift	-522 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 429 794

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	27 058
SUM INNETEKTER VASKERI	27 058

SUM VASKERI	27 058
--------------------	---------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 971
Fjernvarme	-469 624
SUM ENERGI / FYRING	-575 595

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 639
Vakthold	-7 152
Renhold ved firmaer	-116 595
Andre fremmede tjenester	-26 842
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 792
Andre kontorkostnader	-3 491
Bank- og kortgebyr	-4 497
Øreavrunding	-11

Tap på fordringer,	-67
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 086

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 470
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 743
SUM FINANSINNTEKTER	16 213

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 741 938
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 281
SUM FINANSKOSTNADER	-2 751 219

NOTE: 15

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.158/bnr.90

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

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2012	31 443	
Avskrevet tidligere	-31 442	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2014	33 375	
Avskrevet tidligere	-33 374	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	34 952	
Avskrevet tidligere	-34 951	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2021	308 000	
Avskrevet tidligere	-154 000	
Avskrevet i år	-61 600	
		92 400
SYKKELSTATIV		
Kostpris	21 473	
Avskrevet tidligere	-18 491	
	-2 981	
		1
Gjerde		

Tilgang 2021	803 511	
Tilgang 2022	75 285	
Avskrevet tidligere	-168 230	
Avskrevet i år	-58 586	651 984
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		744 384

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-123 167
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

finansavregning	64 122
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	64 122

NOTE: 18

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	40 933 172
Egenkapital fra IN tidligere	1 797 330
Egenkapital fra IN 2024	454 540
Reduksjon EK fra IN	-963 815
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 221 227

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

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2006	-3 300 000
Nedbetalt tidligere	513 563
Nedbetalt i år	107 224
	-2 679 213

Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 35 år.	
Opprinnelig 2006	-97 530 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	37 695 191
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 084 476
Nedbetalt tidligere, IN	1 797 330
Nedbetalt i år, IN	454 540
	-54 498 463
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-57 177 676

NOTE: 20

BORETTSSINNSKUDD

Saldo 1.1	-41 668 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-41 668 800

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-600
Gjeld til ansatte og eiere	-27 159
Uidentifiserte banktransaksjoner	-61 568
Annen kortsiktig gjeld	-3 473
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-92 800

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	41 668 800
Pantelån	57 177 676
Beregnete IN-forpliktelser	1 288 055
TOTALT	100 134 531

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Resultatanalyse 2024

Damsgårdssundet Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	5 478 418	0	-5 478 418	100 %
Innkrevde felleskostnader	4 934 169	10 190 000	5 255 831	52 %
Vaskeri	27 058	40 000	12 942	32 %
Andre inntekter	409 098	0	-409 098	100 %
Sum driftsinntekter	10 848 743	10 230 000	-618 743	-6 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-35 250	-35 000	250	-1 %
Styrehonorar	-250 000	-250 000	0	0 %
Avskrivninger	-123 167	0	123 167	100 %
Revisjonshonorar	-12 653	-12 500	153	-1 %
Forretningsførerhonorar	-181 815	-183 000	-1 185	1 %
Konsulenthonorar	-10 185	-30 000	-19 815	66 %
Drift og vedlikehold	-546 640	-447 000	99 640	-22 %
Forsikringer	-401 844	-381 000	20 844	-5 %
Kommunale avgifter	-1 429 794	-1 449 000	-19 206	1 %
Energi/fyring	-575 595	-600 000	-24 405	4 %
TV-anlegg/bredbånd	-588 271	-460 000	128 271	-28 %
Andre driftskostnader	-168 086	-179 750	-11 664	6 %
Sum driftskostnader	-4 323 298	-4 027 250	296 048	-7 %
Driftsresultat før in/adm.avt	6 525 445	6 202 750	-322 695	-5 %
Innbetalt andel fellesgjeld	454 540	0	-454 540	100 %
Driftsresultat	6 979 985	6 202 750	-777 235	-13 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	16 213	0	-16 213	100 %
Finanskostnader	-2 751 219	-2 356 000	395 219	-17 %
Res. finansinnt./-kostnader	-2 735 006	-2 356 000	379 006	-16 %
Årsresultat	4 244 979	3 846 750	-398 229	-10 %

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskapet for Damsgårdssundet Borettslag som viser et overskudd på kr 4 244 979. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Damsgårdssundet Borettslag har pr 31.12.24 bokført en fordring på kr 395 138. Vi har ikke vært i stand til å innhente tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for det regnskapsførte beløpet. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet.

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

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 2. mai 2025

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 6221 Selskapsnavn: DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kim Størksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Isabelle Lyntun og Eirik Foldnes Justad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til KR 250 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christine Karembo Størksen

☐ Isabelle Lyntun



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/90/0/0

Utlistet 30. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

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

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	62,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	21,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
17330000	2 - Framtidig	110 - Boligområder	58,3 %
17330000	2 - Framtidig	170 - Friområder	22,5 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	18,7 %
17330000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	0,5 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
72050000	21	Bergenhushus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
71460000	34	Bergenhushus/Laksevåg. Gnr 164 bnr 421 mfl., Dokken sør	1	202312694
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
10250000	30	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	4	-
11190000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	4	-
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	4	-
410201	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 OG 842, DAMSGÅRDSVEIEN 99	3	201210250
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	3	-
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	202220471
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
71330000	35	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK	2	202229074

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/607	300079280	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Meldingssak registrer tiltak	11.09.2009	200913447
158/882	301232994	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	03.08.2023	202312454
158/882	301233004	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Rammetillatelse	03.08.2023	202312454

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 30. april 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 begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Adresse: Michael Krohns gate 105

PlanID(er): 4040000, 60860000, 4040100, 410200, 7490000

PlanID: 410201

PlanID: 4045100

158/842

PlanID: 410200

103

101

158/815

100

PlanID: 4040000

92

158/824

158/87

158/86

158/92

97A

97B

95

PlanID: 17150000

158/886

158/91

158/883

158/896

158/904/1

90

158/904/3

158/48

158/89

93A

91B

81A

PlanID: 63270000

158/161

158/828

158/161

86

158/608

158/90

PlanID: 4040100

105

103

158/163

158/904/2

88

86

PlanID: 60860000

158/87

84

75

158/782

606



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 30.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 158/90

Adresse: Michael Krohns gate 105

PlanID(er): 4040000, 60860000, 4040100, 410200, 7490000

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

 Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↘ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↗ 1211 - Byggegrense

↘ 1213 - Planlagt bebyggelse

↘ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↘ 1221 - Regulert senterlinje

↘ 1222 - Frisiktlinje

↘ 1227 - Regulert støyskjerm

↘ 1254 - Tunnel

Regulert høydelinje

↘ Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↘ Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

↘ Angitthensynsone

Plangrense

↘ Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↘ Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Havneområde i sjø

■ Park

■ Badeområde

■ Annet spesialområde

■ Felles avkjørsel

■ Felles gangareal

■ Felles lekeareal for barn

■ Felles gårdsplass

■ Felles grøntareal

■ Annet fellesareal for flere eiendommer

■ Bolig / Forretning / Kontor

■ Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

■ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

■ 1510 - Energianlegg

■ 1610 - Lekeplass

■ 1690 - Annet uteoppholdsareal

■ 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

■ 2011 - Kjøreveg

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2017 - Sykkelveg, -felt

■ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

■ 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

■ 2080 - Parkering

■ 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

■ 3050 - Park



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/90

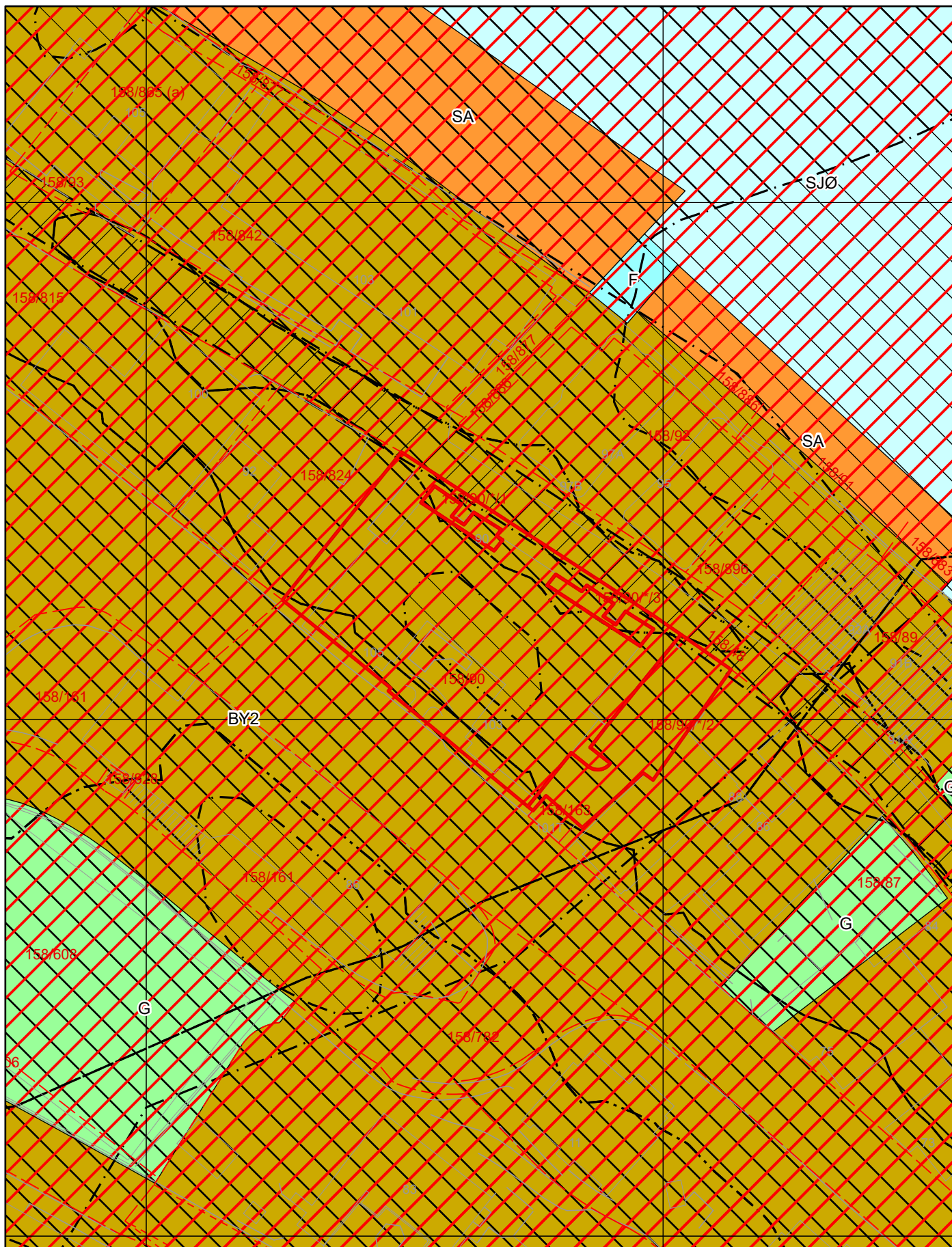
Dato: 30.04.2026

Adresse: Michael Krohns gate 105



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angittthensyn kulturmiljø
-  Faresone
-  Infrastruktursone
-  Sikringsone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Byfortettingssone
-  Andre typer bebyggelse og anlegg
-  Grønnstruktur
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag
-  Friluftsområder

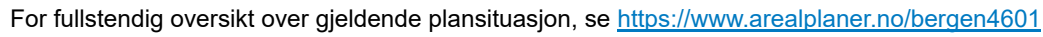


Byrådsavdeling for byutvikling

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 158/90

Adresse: Michael Krohns gate 105



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Turveg, fremtidig

 Turveg

 Grense for retningslinjeområde

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Kontor (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Friområde (N)

 Friområde (F)

 Annet byggeområde (F)

 Småbåthavn (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)

Protokoll til årsmøte 2025 for DAMSGÅRDSSUNDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987542519

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Kim Størksen velges som møteleder.

Forslag til vedtak:

Kim Størksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Isabelle Lyntun og Eirik Foldnes Justad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har vært uendret nå i flere år. Det har vært vurdert å øke honoraret i år for å ikke havne bakpå i forhold til standaren for styrehonorar, samt å holde tritt med den kraftige inflasjonen som har vært. Det har også vært svært utfordrende å finne kandidater til styret det siste året, og en økning i honoraret kan gjøre det mer fristende å stille. Styret har likevel landet på måtehold, da vi har store utgifter på vedlikehold i tiden fremover.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til KR 250 000



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Da alle styreplasser ble valgt i fjor, og valgperioden for styremedlemmer er på 2 år, så er ingen styremedlemmer på valg i år.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Isabelle Lyntun (36 stemmer)

Christine Karembø Størksen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Isabelle Lyntun

Christine Karembo Størksen

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Kim Størksen /s/

Protokollvitne 1: Isabelle Lyntun /s/

Protokollvitne 2: Eirik Foldnes Justad /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Damsgårdssundet Borettslag

Organisasjonsnummer: 987542519

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. juli kl. 09:00 til 24. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kim Størksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Chris Karembø Størksen og Cathrine Johansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ernis Sylva (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ernis Sylva

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Kim Størksen /s/

Protokollvitne 1: Christine Karembo Størksen /s/

Protokollvitne 2: Cathrine Johansen /s/



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6221

Damsgårdssundet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Damsgårdssundet Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. juli kl. 09:00 og lukker 24. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6221>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Damsgårdssundet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kim Størksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Chris Karemba Størksen og Cathrine Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ernis Sylva**

Mitt navn er Ernis og jeg har nylig flyttet inn i Michael Krohns gate 105, H0804. Jeg er en organisert og detaljorientert person med erfaring innen administrasjon og kontroll av markedstransaksjoner. Jeg er 24 år gammel, jobber for tiden fulltid i DNB Markets og har en utdanning innen økonomi og administrasjon. Jeg søker meg inn i styret fordi jeg er engasjert i å bidra til borettslaget og ser dette som en mulighet til å bruke mine ferdigheter og erfaringer for å gjøre en positiv forskjell i borettslaget. Min erfaring innen salg, kommunikasjon og økonomi gjør meg spesielt egnet til flere viktige oppgaver i styret.

I borettslaget ønsker jeg å bidra med ansvar og økonomisk kontroll, samt å styrke kommunikasjonen og samarbeidet mellom styret og beboerne. Jeg vil fokusere på å implementere effektive prosesser som kan øke trivselen og tilfredsheten blant beboerne, samtidig som vi holder kostnadene under kontroll.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 21.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.07.24

Selskapsnummer: 6221 Selskapsnavn: Damsgårdssundet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kim Størksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Chris Karembø Størksen og Cathrine Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ernis Sylva



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

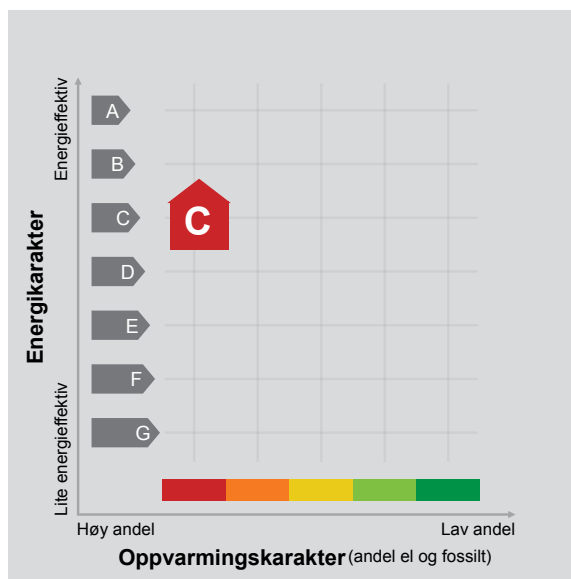
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

ENERGIATTEST



Adresse	Michael Krohns gate 103
Postnummer	5057
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	23598191
Bruksenhetsnummer	H0510
Merkenummer	Energiattest-2025-208122
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2005
Bygningsmateriale:
BRA: 20
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Michael Krohns gate 103	23598191	H0510	2	0	104

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2005

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 m²
Oppvarmet BRA	20 m²
Totalt BRA	20 m²
Oppvarmet luftvolum	48 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	290,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,82 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.1.2021

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	67,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	137,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 070 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	153,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 270 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	139,62 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	2 792 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 070 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 070 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng,

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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