

Tilstandsrapport

📍 Damsgårdsveien 103, 5058 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 842, snr. 5

Areal (BRA): Leilighet 43 m²



Befaringsdato: 16.05.2023

Rapportdato: 19.05.2023

Oppdragsnr.: 20209-1804

Referansenummer: IX9166

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited

Sertifisert Takstingeniør: Byggmester Knut Farestvedt



Gyldig rapport
19.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

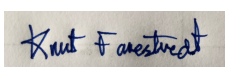
Med over 30 års erfaring fra byggebransjen vil Takstingeniør/byggmester Knut Farestvedt sørge for at du som kunde ivaretas, og får en seriøs og korrekt rapport.

Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner - blant annet Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Kvam og Voss.

For mer info følg linken: <https://takstmannfarestvedt.no/>



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt

bmkf@broadpark.no

408 46 491



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Eiendommen har en fin beliggenhet helt i sjøkanten i Damsgårdssundet som en ny og moderne bydel i Bergen.

Leilighetsbygg på 6 stk etasje + u-etasje. Bygget i 2018.

Grunn og Fundamenter:
Fundamentert på antatt faste masser.
Grunnmur/fundamenter av betong.
Garasjeanlegg i u-etasje.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:
Bærende konstruksjon av betong.
Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
Heis i bygget.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon.
Stor felles takterrasse med gode utsikts og solforhold.

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, konstruksjoner, fasader og tak er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet Portalen består av 100 stk boligseksjoner og 1stk næringsseksjon.

Tomtearealet på 2 640 m² er felles for sameiet.
Pent opparbeidet med kai i front, trapper, belegningsstein, bed, plen, lekeapparater og klatrevegg.
Felles takterrasser med parsellhager, utekjøkken og langbord.

Muligheter for å leie sameiets El-bil (Golf) basert på bildeleordning.

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 1 etasje.
Inneholder: Entre, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod. Utgang til felles hage fra stue.

Leiligheten har normal stander i henhold til byggeår 2018.
Se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende 1 stk ekstern bod på 5 m² i u-etasje
Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert eller medregnet i tabell for arealer.

Generelt:
Alle bygningsdeler har begrenset levetid, normalt vedlikehold påregnes derfor alle bygninger med visse intervaller.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	1 etasje	43	40	3
Sum		43	40	3

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

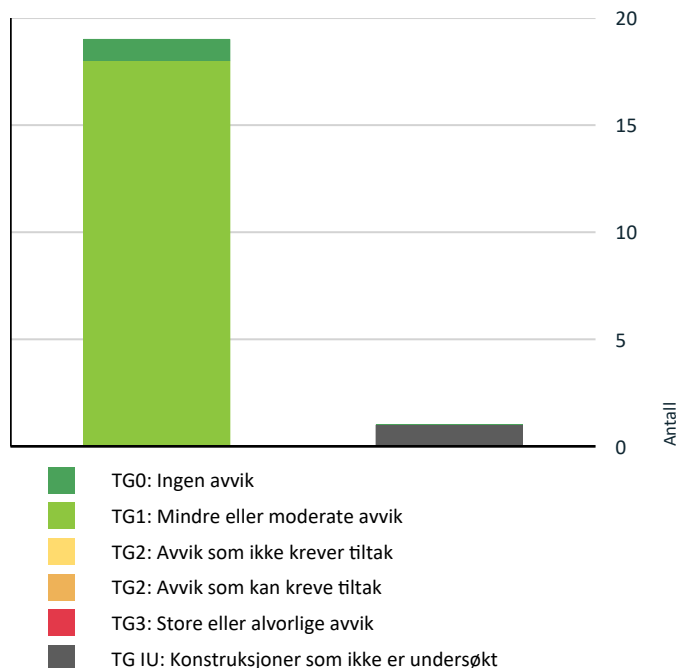
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten.

Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3"

Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Isolerglass vinduer, utvendig kledd med aluminium.

Dører

TG 1

Terrassedør:
Isolerglass, utvendig kledd med aluminium.

Entredør:
Slett hvitt dørblad i B-30+35 DB (brann/lydkrav) kvalitet. Dørtelefon.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv: 3 stavs eik parkett.
Vegger: Malt platekledning, malt betong.
Himling: Malt platekledning.
Spotlights (LED) i entre, soverom og stue/kjøkken.
Listverk: Malt listverk, karmen og vindusbrett.
- Noe ujevn sparkelskjøt på soverom.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblelement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere av betong.
Mindre skjevheter registrert (+/- ca. 1 cm).

Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger Kft rekviert.

Innvendige dører

TG 1

Slette hvite innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Keramiske fliser på vegger.
Malt innvendig tak med spotlights (LED).

Overflater Gulv

TG 1

Keramiske fliser med vannbåren gulv varme.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plast sluk og smøremembran.

Membran er ikke synlig (utover evt i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig.

Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredet med vegghengt toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning. Røropplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via avtrekkventil.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da det er et modulbad med stål skall/ramme som ikke er mulig å borre gjennom.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

HTH innredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt stål vaskebeslag.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp med induksjon, ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap/frys. Waterguard.

3 stavs eik parkett på gulv.
Malte overflater på vegger/tak.
Spotlights (LED) i tak.

Åpen løsning mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system.
Stoppekran plassert i luke tak på bad/vaskerom.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger av plast.

Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Varmesentral

TG 1

Varmeanlegget er basert på fjernvarme med radiator plassert i tak i stue/kjøkken.
Vannbåren gulv varme på bad/vaskerom.

Fjernavlesing med separat måler for hver enkelt leilighet hos BKK.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid, samt opplysninger gitt av rekvirent.

Varmtvannstank

Felles varmtvann er basert på fjernvarme fra BKK.
Hver leilighet utstyres med energimåler som måler forbruk.
Fjernavlesing av forbruk for separat fakturering per leilighet.

Opplysninger gitt av rekvirent.

Vannbåren varme

TG 1

Leiligheten har vannbåren gulv varme på bad/vaskerom.

Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid,

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap plassert i bod.

Inneholder: Automatsikringer, 40 amp hovedsikring og 9 stk kurser.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget, det er spurt om det er registrert varmgang, sikringer som slår seg ut, om det har blitt utført el-sjekk av autorisert firma siste 5 år, og om det evt er avvik som ikke er utbedret, om det er andre feil/mangler eier vet om.

Det er opplyst at det er ingen kjente problemer, og at det ikke foreligger el-sjekk eller avvik eier, og/eller rekvirent kjenner til.

Det el-anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Branntekniske forhold

TG 1

Leiligheten har seriekoblet røykvarsler, brannslukningsapparat og sprinkleranlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 etasje	43	40	3	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, utgang til felles hage fra stue.	1 stk innvendig bod.
Sum	43	40	3		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre 4,80 m²
- Bad/vaskerom 4,70 m²
- Stue/kjøkken 19,90 m²
- Soverom 9,10 m²
- Bod 3,00 m²

Tilhørende eksternt bod i u-etasje på 5 m².

Eksterne boder er ikke medregnet i tabell for arealer.

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: • Leilighetsbygg fra 2018.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2023	Byggmester Knut Farestvedt Kristine Lilleås Engevik	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	842		5	0 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Damsgårdsveien 103

Hjemmelshaver

Engevik Kristine Lilleås

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	842	0	0	2347.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Damsgårdsveien 103

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Portalen har en fin beliggenhet helt i sjøkanten i Damsgårdssundet som en ny og moderne bydel i Bergen. I nærområdet finner du både dagligvarer butikker, kafèer, restauranter og treningssenter. Gangavstand til Bergen sentrum med alle servicetilbud/fasiliteter, Universitetet, BI på Marineholmen, HIB og Nøstet. Mange fine og varierte turmuligheter i nærområdet med blant annet Løvstien, Løvsstakken og Damsgårdfjellet.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.
Pent opparbeidet med kai i front, trapper, belegningsstein, bed, plen, lekeapparater og klatrevegg.
Felles takterrasser med parselhager, utekjøkken og langbord.

Parkering i offentlig vei, etter gjeldende bestemmelser.
Det er parkeringsanlegg i u-etasje med muligheter for leie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi	16.05.2023		Gjennomgått	1	Nei
Infoland-ambita	16.05.2023		Gjennomgått	8	Nei
Info/opplysninger gitt av rekvirent under befaring	16.05.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/IX9166>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Damsgårdsveien 103, 5058 BERGEN

15 May 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Damsgårdsveien 103

Postadresse

Damsgårdsveien 103

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

Juni 2018

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.

Eier har bodd i boligen siden kjøp juni 2018.

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 selger

Hovedselger

Engevik, Kristine Lilleås

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

En motorvern sikring i konvektoren røk i januar 2022. Sikringen ble fikset samme måned av elektriker. Ikke problem siden.

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 sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Der er sprekker i hjørnet på soverommet mellom betongvegg og gipsvegg.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre er observert i fellesareal og i noen leiligheter. I februar 2023 satt skadedyrfirmet Pelias ut giftåte for å bekjempe skjeggkre i fellesarealene. Har ikke selv sett skjeggkre og ikke hørt noe siden. Det ble samtidig tilbudt behandling av skjeggkre i egne leiligheter som måtte dekkes av hver enkelt beboer. Benyttet meg ikke av dette da jeg ikke har observert skjeggkre her.

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

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ikke relevant for denne boligen.

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Se under om konflikt mellom BOB og kommunen.

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

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Konflikt mellom BOB (sameiet) og kommunen om ulovlig bygde balkonger i byggets 2. etasje mot Damsgårdsveien. Ikke noe særlig kjennskap til saken, annet enn at det arbeides med en løsning som evt. inkluderer oppgraderinger av sameiets fellesarealer og område mot Damsgårdsveien.



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Engevik, Kristine Lilleås

Date

2023-05-15

Identification



Engevik, Kristine Lilleås



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Engevik, Kristine Lilleås

15/05-2023
14:17:13

BANKID_MOBIL
E

VEDTEKTER

for

Portalen Sameie,
(org. nr. 920803873)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 100 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 158, bnr. 842 i Bergen kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod.

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

- (3) Sameiets el-bil kan disponeres av beboere i Portalen Sameie. Styret fastsetter nærmere regler for bruk.
- (4) Plassene for kajakkoppbevaring i garasjen kan disponeres av beboere i Portalen Sameie. Styret fastsetter nærmere regler for bruk.
- (5) Anlegget for avfallshåndtering (bossug) beliggende på eiendommen er felles for Portalen Sameie og Treet Sameie, og eventuelle fremtidige prosjekter innenfor planområdet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
- (2) Treet Sameie (gnr.158 bnr.865) har rett til tilkomst til egen garasje via garasjen til Portalen Sameie (gnr.158 bnr.842).
- (3) Arealet mot Damsgårdsveien (Fe1) er et fellesareal med de andre eiendommene i samme planområde 410200. Arealet i portalen, inkludert klatreveggen, er forbeholdt Portalen sameie.

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

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

2-2 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-3 Vedlikeholdsansvar

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

4-4 Felleskostnader

Garasjeseksjonen betaler felleskostnader til eierseksjonssameiet etter sameierbrøk.

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

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

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023 I PORTALEN SAMEIE

Dato: 26.04.2023 **kl:** 18:00

Sted: Førerkortsentralen, Vestre Strømkai 9

Vedlagt følger dagsordenen. Vi ønsker vel møtt!

Vel møtt

**Med vennlig hilsen
Styret Portalen Sameie**

Klipp av – leveres ved inngangen _____

Årsmøte, i Portalen Sameie, 26.04.23

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret for 2022

Til orientering, se vedlegg

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2022

Se vedlegg

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet i Portalen Sameie godkjenner årsregnskapet for 2022»

4. Vederlag til styremedlemmer

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet 2023 i Portalen Sameie vedtar et samlet honorar på kr 120 000 til styret for det foregående året»

5. Valg Styreleder

Forslagsstiller: Styret på fullmakt fra Årsmøtet i 2022

Styreleder:

Paal T Myklebust (velges for 1 år)

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet i Portalen Sameie vedtar å velge Paal T Myklebust som styreleder i Portalen Sameie for 2 år, etter forutsetninger satt i vedlagt tilbud»

6. Valg Styremedlemmer

Forslagsstiller: Styret på fullmakt fra Årsmøtet i 2022

Skriftlig valg av styremedlemmer, følgende interessenter for verv som styremedlem:

Erna Sofie Jøsendal (velges for 2 år)

Anne Enes (velges for 2 år)

Andreas Askvik (velges for 2 år)

Stève Budigiri (velges for 2 år)

Benjamin Svensen (velges for 2 år)

Totalt 3 kandidater kan velges i henhold til gjeldende vedtekter.

Rapport fra Styret i Portalen Sameie for 2023

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Anders Fristad Drageset (Leder)

Caroline Nordøy Håvik (Medlem)

Per Olav Rasmussen (Medlem)

Rune Egil Roaldsand (Medlem)

Eva Christine Iversen (Medlem til og med mai 2022)

Styret har i 2022/2023 avholdt 11 styremøter. I tillegg har det vært diverse saksmøter og ukentlig dialog mellom styrets medlemmer, om stort og smått. Styret har gjort seg lett tilgjengelig for seksjonseiere og beboere på e-post og Facebook. Facebook fungerer også som en viktig arena for kontakt mellom beboere og gjør styret oppmerksom på ulike praktiske utfordringer.

2022 var første normalår etter pandemien. Styret startet opp i mai med leder og to medlemmer fra tidligere styre, samt to nye medlemmer. Sammen har styret arbeidet videre med saker fra året før, samtidig som det er tatt hånd om nye oppgaver og utfordringer i løpet av 2022.

Styret besluttet i november å øke felleskostnadene for 2023. Det var flere grunner til hvorfor styret mente det var nødvendig. Totalt for 2022 strakk ikke felleskostnadene til for å kunne gjennomføre nødvendig fortløpende vedlikehold. I tillegg opplevde sameiet en økning i allerede inngåtte serviceavtaler - som må sees i sammenheng med den generelle prisstigningen i samfunnet. For å spare ekstra penger i 2023 valgte styret, på eget initiativ, å utføre vintervedlikehold selv. Hvor vi har måket og saltet ved behov. Dette har spart sameie for rundt 30 000 - 35 000 kr for 2023. Økningen av felleskostnader har gitt styret mulighet til å sette av penger til å utføre nødvendig vedlikehold av dører i fellesareal, vask av betong-fasader mot Damsgårdsveien og annet vedlikehold som kan bidra til å holde bygget i god stand. Økningen har også bidratt til at sameiet har kunnet inngå nye nødvendige serviceavtaler blant annet halvårlig kontroll på felles varmtvannssystem, halvårlig skadedyrsbehandling og årlig spyl av renner/avløp på takterrasse.

En av sakene styret har jobbet med er salg av felles e-bil i sameiet. Dette må sees i sammenheng med økonomien i sameiet for øvrig. Prosessen tok noe tid ettersom styret møtte på noen utfordringer med avtalen mellom Portalen Sameie og MoveAbout. Blant annet at el-bilen var registrert med MoveAbout som eier, selv om det forelå kjøpekontrakt fra 2018 - som angir Portalen Sameie som rettmessig eier. Eierforholdet ble avklart mellom MoveAbout og Portalen Sameie november 2022. Det ble etter dette avholdt et

ekstraordinært årsmøte desember 2022 for salg av felles el-bil. Her ble det vedtatt å selge el-bilen. Prosessen med å selge bilen ble avsluttet i første kvartal av 2023. Hvor bilen ble solgt for 135 000 kr + omregistrering. Sameiet er nå ikke lenger eier av denne. Tilbudet kan forøvrig bli erstattet av en avtale med Hyre eller liknende bilutleiefirma. Fordelen med en slik avtale er at sameiet ikke vil bli økonomisk belastet.

Balkongsaken har òg fulgt styret videre i 2022. Harris har arbeidet videre med tegninger for utearealet og har startet dialogen med Bergen kommune. Grunnet forsinkelser i prosessen underveis har det ikke latt seg gjøre å komme med et endelig svar på utfallet av saken innen slutten av 2022, slik som ønsket. Styret og Harris arbeider videre med saken og håper å få et klarere svar i løpet av første kvartal av 2023. Møtet mellom Harris og styret ble avholdt i slutten av mars 2023. Harris melder at Bergen kommune er positiv til at et kvalitetsløft av utearealet kan være en mulighet, men det presiseres også at dette ikke er et endelig svar.

Høsten 2022 ble det gjennomført en kontrollbefaring av bygget. Befaringen ble gjennomført av BOB. Befaringen resulterte i en utdypende rapport om mangler i og på bygget som styret har gjennomgått og vurdert i fellesskap. Det ble deretter sendt reklamasjon til FM Strand for de forhold som ble sett behov for å reklamere på før garantitiden utløper i april/mai 2023. Det ble også utarbeidet en vedlikeholdsplan for Portalen sameie. Denne skal sikre at nødvendig vedlikeholdsarbeid blir inkludert i fremtidige budsjetter i årene som kommer, samt at det skal bli lettere for fremtidige styre å planlegge budsjettet for kommende år.

Sameiet har hatt og har en pågående sak knyttet til vannlekkasje. De to første vannlekkasjene ble oppdaget i februar/mars 2021. Disse ble fulgt opp av FM-Strand, med tilhørende rapport for utført arbeid. Den ene, av de to vannlekkasjene fra 2021, kom igjen tilbake i sommer 2022. Det ble på nytt meldt fra til FM-Strand om, hvor de igjen utførte forbedringer, dog med større tiltak enn i 2021. Februar 2023 ble det igjen meldt om lekkasje, denne gang mot sør (mot Alumen). FM-Strand ble igjen kontaktet og de har pågående arbeid for å tette lekkasje. Det er startet reovering av leilighetene. Hovedårsaken til vannlekkasjene er ikke identifisert per dags dato, men alle tre punktene kan sannsynligvis sees i sammenheng. Styret har kontaktet forsikringsselskapet for juridisk bistand og reklamert på siste lekkasjepunkt til BOB. Dette er en kompleks sak som det må arbeides videre med.

Styret startet også arbeidet med å endre TV-og internettavtalen til en mer gunstig avtale for beboerne. Flere tilbud og aktører ble vurdert. I mars 2023 ble det inngått en ny avtale med Telenor. En avtale som åpner for større valgmulighet, men også beholder muligheten for tidligere TV-og internettavtale. Styret mener dette er en avtale beboerne får mye for.

Styret Portalen Sameie



Til årsmøtet i Portalen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Portalen Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

Offices in:

skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 28. mars 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-28 14:11:56 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**Portalen Sameie
2022**

Resultatregnskap 2022

Portalen Sameie

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 905 231	1 796 279	1 904 000	2 250 000
Andre inntekter	3	4 107	51 681	0	2 000
Sum inntekter		1 909 337	1 847 960	1 904 000	2 252 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	5	100 000	99 999	100 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		14 100	14 100	14 000	17 000
Avskrivninger	6	44 570	49 876	50 000	45 000
Felles strøm og varme		196 696	226 029	200 000	220 000
Andre driftskostnader	7	1 186 421	991 584	1 003 103	1 150 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	35 033	31 099	50 000	55 000
Vedlikehold	9	232 671	210 163	100 000	289 000
Forretningsførsel		153 842	149 688	154 000	164 000
Revisjonshonorar		15 875	12 500	13 000	16 000
Andre konsulent honorarer		0	6 288	0	0
Kontingent		12 120	0	0	12 000
Forsikring		151 264	133 284	147 000	165 000
Sum driftskostnader		2 142 592	1 924 611	1 831 103	2 253 000
Driftsresultat		-233 255	-76 651	72 897	-1 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		3 889	1 176	0	0
Andre renteinntekter		290	169	0	0
Sum finansinntekter		4 179	1 344	0	0
Andre rentekostnader		0	790	0	0
Sum finanskostnader		0	790	0	0
Resultat av finansposter		4 179	555	0	0
Resultat		-229 076	-76 096	72 897	-1 000
Til/fra annen EK		-229 076	-76 096	0	0
Sum disponeringer		-229 076	-76 096	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

Portalen Sameie
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	129 997	174 567
Sum varige driftsmidler		129 997	174 567
Sum anleggsmidler		129 997	174 567
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		15 074	45 301
Forskuddsbetalte kostnader		345 963	306 793
Andre fordringer		3 268	9 273
Sum fordringer		364 305	361 367
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		358 868	531 886
Sum bankinnsk. og kontanter		358 868	531 886
Sum omløpsmidler		723 172	893 253
SUM EIENDELER		853 169	1 067 820

Balanse pr. 31.12.2022

Portalen Sameie
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	500 997	730 073
Sum opptjent egenkapital	500 997	730 073
SUM EGENKAPITAL	500 997	730 073
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	13 766	8 265
Leverandørgjeld	186 366	184 981
Skyldige off. myndigheter	14 100	14 100
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	100 000	100 000
Annen kortsiktig gjeld	37 941	30 401
Sum kortsiktig gjeld	352 172	337 747
SUM GJELD	352 172	337 747
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	853 169	1 067 820

Bergen,
Styret for Portalen Sameie

Anders Fristad Drageset
Styrets leder

Caroline Nordøy Håvik
Styremedlem

Per Olav Rasmussen
Styremedlem

Rune Roaldsand
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Portalen Sameie

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800	Andel felleskostnader	432 300	423 120	432 000	540 000
3801	Andel driftskostnader	904 188	886 140	904 000	1 130 000
3816	Kabel-TV	516 000	454 800	516 000	550 000
3825	Leieinntekter EI-bil	52 743	32 219	52 000	30 000
Sum felleskostnader		1 905 231	1 796 279	1 904 000	2 250 000

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3885	Andre inntekter	4 107	51 681	0	2 000
Sum andre inntekter		4 107	51 681	0	2 000

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	100 000	99 999	0	0
5331	Avsetning styrehonorar	0	0	100 000	120 000
Sum styrehonorar		100 000	99 999	100 000	120 000

Note 6 - Andre eiendeler

	VW -e-Golf
Anskaffelseskost pr.01.01	349 134
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	349 134
Årets av- og nedskr. pr.31.12	44 570
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	219 137
Bokført verdi pr.31.12	129 996
Anskaffelsesår	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6300 Leiekostnader	2 450	4 575	0	3 000
6326 Snømåking og brøyting	33 557	56 099	35 000	40 000
6335 Containerleie/ -tømming	44 706	7 884	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	3 477	2 944	0	3 000
6360 Renhold og matteleie	105 379	104 856	110 000	120 000
6370 Garasjer	0	34 989	0	2 000
6372 Heis	66 243	42 748	50 000	50 000
6375 TV/Bredbånd	526 105	446 450	516 103	550 000
6376 Vaktmestertjenester	118 360	127 334	120 000	140 000
6377 Vakthold	103 313	115 069	0	80 000
6390 Andre driftskostnader	69 875	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	52 175	47 145	72 000	100 000
6394 Andel kostnader sameie	0	0	80 000	60 000
6490 Utgifter felles el-bil	59 252	0	0	0
6800 Kontorkostnader	1 425	0	0	2 000
6940 Porto	0	900	0	0
7740 Øreavrunding	-12	-9	0	0
7770 Bankgebyr	101	0	0	0
7779 Andre gebyr	14	601	0	0
7782 Kostnader bomiljø	0	0	20 000	0
Sum driftskostnader	1 186 421	991 584	1 003 103	1 150 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 IT utstyr	0	773	0	0
6503 Annet driftsmateriell	2 094	0	0	4 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	11 038	12 869	0	20 000
6510 Verktøy og redskap	891	0	0	1 000
6540 Inventar	15 000	0	50 000	30 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	3 400	15 000	0	0
6553 Abonnement og lisenser	2 612	2 458	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	35 033	31 099	50 000	55 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	77 875	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	11 669	34 250	0	40 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	103 797	80 096	100 000	140 000
6606 Vedlikehold heis	3 428	0	0	7 500
6616 Vedlikehold tak	12 000	0	0	25 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	15 129	95 817	0	75 000
6634 Vedl.hold brann-	8 774	0	0	1 500
Sum vedlikehold	232 671	210 163	100 000	289 000

Note 10 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	555 506	581 726
Periodens resultat	-229 076	-76 096
Årets avskrivninger	44 570	49 876
Endring i disponible midler	-184 506	-26 220
Disponible midler 31.12.	371 000	555 506

0815 - Årsregns...

Name
Håvik, Caroline Nordøy

Date
2023-03-27

Identification

 Håvik, Caroline Nordøy

Name
Drageset, Anders Fristad

Date
2023-03-27

Identification

 Drageset, Anders Fristad

Name
Roaldsand, Rune Egil

Date
2023-03-27

Identification

 Roaldsand, Rune Egil

Name
Rasmussen,Per Olav

Date
2023-03-27

Identification

 Rasmussen,Per Olav



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

Paal T. Myklebust
Ekstern styreleder
E|paal@chif.no
M|[0047] 909 69 600

A| Postboks 1444 Oasen
P| 5844 Bergen
T| 53 00 53 10
W| www.chif.no

CHIF

Scan QR koden for
CV og annen info:

Org nr 920 803 873

CHI-8445



PORTALEN SAMEIE

c/o BOB Bergen & Omegn Boligbyggelag
Nygårdsgaten 13-15
5015 BERGEN
Postboks 7280, 5020 Bergen

Bergen 28.2.2023

Kontaktperson: Anders Fristad Drageset

TILBUD EKSTERN STYRELEDER - PAAL T. MYKLEBUST

Vi takker for henvendelsen fra dere om muligheter for å engasjere ekstern styreleder. Jeg har vurdert mottatt informasjon, og på bakgrunn av dette sendes dette tilbudet til dere. Undertegnede, Paal T. Myklebust har lang erfaring fra drift og ledelse av borettslag og sameier. Se forøvrig egen presentasjon av styreleder kandidat med CV her: <https://tiny.one/PaalM> eller du kan scanne QR koden over.

Vær oppmerksom på at det ikke er tillatt å kjøpe tjenester som ekstern styreleder via firma eller næringsdrivende. Styreleder må derfor velges personlig av årsmøtet eller generalforsamlingen, og honorar for kommende periode vedtas samtidig. Honorar utbetales som lønn/honorar fra boligselskapet 4-6 ganger i året avhengig av beløpets størrelse. Det vil tilkomme arbeidsgiveravgift, og det skal trekkes ordinær inntektsskatt av utbetalt godtgjørelse.

I tilbudet forutsettes det at det øvrige styret er operativt og bidrar aktivt i styrearbeidet. Inkludert i honoraret er alle kjente saker som er informert om ved tilbudsdato. Egen oppdragsavtale for styrelederoppdraget signeres av de øvrige styremedlemmene, som regel på første styremøte etter at generalforsamlingen eller årsmøtet har valgt styreleder.

Det leveres ikke tjenester innen regnskapsførsel eller forretningsførsel. For borettslag er det lovpålagt å ha en aktiv forretningsføreravtale, mens det for mindre sameier ikke er de samme kravene. Dette tilbudet er gitt under forutsetning av at en slik avtale er etablert. Dersom dere ikke har dette, kan vi være behjelpelig med å innhente priser på forretningsførertjenester slik at dere kan få et samlet tilbud.

RAMMER FOR OPPDRAGET

I henhold til § 55 i eierseksjonsloven, og § 8 i borettslagsloven gjelder følgende:

- Styreleder gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt av årsmøtet eller generalforsamlingen.
- Styreleder kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet før utløpet av valgperioden.
- Styreleder har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Styreleder skal sørge for at styret ivaretar sine oppgaver som de har etter eierseksjonsloven, § 57, eller etter borettslagsloven § 8-8, lagets vedtekter og beslutninger gjort av årsmøtet eller generalforsamlingen. Dette innebærer blant annet:

- Bidra til å løse saker, uoverensstemmelser og utfordringer inkl. konfliktmekling
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak i samarbeid med forretningsfører
- Ha oversikt og dialog med leverandører, og ha fortløpende vurdering av avtaler.
- Sørge for innkalling til- og protokollering av styremøter (6 til 10 per år avhengig av størrelse/behov)
- Gi relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring/ledelse av årsmøte
- Ha kontakt med forretningsfører
- Personalansvar hvis ansatte

Selvstendige praktiske oppgaver (som kan minne om vaktmestertjenester) samt prosjektledelse hvor det ellers faller naturlig å engasjere ekstern kompetanse er ikke inkludert i oppgavene til ekstern styreleder. Dersom slik bistand ønskes vil partene på fritt grunnlag inngå en selvstendig oppdragsavtale etter avtalt timesats. En slik avtale må inngås av andre styremedlemmer, og styreleder kan ikke være del av beslutningsprosessen grunnet inhabilitet.

TILBUD EKSTERN STYRELEDER

Tilbudet er gitt med bakgrunn av mottatt informasjon via skjema på nettsidene, e-post, telefonsamtaler, og offentlige registre. Det legges til grunn følgende:

Navn brl/sam	PORTALEN SAMEIE	Org.nr	920 803 873
Org. form	Boligsameie	Ant. leil	101
Forretningsf.	BOB	Regnskapsf.	BOB
Kontaktperson	Anders Fristad Drageset	Rolle	Styreleder
E-post	styret.portalensameie@gmail.com	Telefon	483 57 562
Pågående saker (Stikkord, ikke uttømmende liste)	Oppfølging av ordinære styresaker Reklamasjonssaker - lekkasjer Serviceavtale fjernvarme Avlesning og fakturering for elbillading Nøkkeladministrasjon		
Kommende saker (Stikkord, ikke uttømmende liste)	Oppfølging av ordinære styresaker Gjennomgang og oppfølging av rapport fra 5 års befaring. 10 styremøter per år Eventuelle ekstra styremøter eller arbeidsmøter ved behov. Befaringer og mottak av håndverkere. Budsjett og regnskap. Årsmøte og eventuelle ekstraordinære møter.		

HONORAR: NOK 224.000,- PR ÅR

Perioden regnes fra ordinær generalforsamling eller årsmøte 2023 og fram til ordinært møte i 2024

Utbetales som lønn/honorar 4-6 ganger i året.



Tilbudet er gyldig til 31.4.2023.

Dersom styreleder velges for 2 år, vil det bli gitt et nytt tilbud før avholdelse av generalforsamling eller årsmøte neste år. Honoraret fastsettes ut fra størrelsen på laget, hvilke saker som styret jobber med, og i hvilket omfang disse skal jobbes med i den kommende perioden.

OPPGAVER SOM LIGGER UTENFOR RAMMENE I GITT TILBUD

Noen møter og oppgaver kan ligge utenfor oppdragsavtalen, og vil etter avtale med styret faktureres etter timepris eller fastpris. Merverdiavgift vil tilkomme, men det beregnes ikke arbeidsgiveravgift på slikt arbeid. Eksempler på dette kan være rettssaker og meklingsmøter hvor styreleder representerer boligselskapet. Dette gjelder saker som sameiet er part i, og som behandles i Tingretten, Lagmannsretten, Forlikrådet, Konfliktrådet, og meklingsmøter og andre tilsvarende møter. Sameiet eller borettslaget blir fakturert for møteaktiviteten og forberedelser, utarbeiding av dokumentasjon og eventuelle presentasjoner, samt tid som går med til planlegging og forberedelse av saken. Dersom det skulle bli aktuelt for styreleder å følge opp slike saker, vil dette faktureres med en timepris på NOK 680,-

Honoraret vil være fast i hele perioden i henhold til dette tilbud, og inkluderer alt arbeid som normalt forventes av en som har rollen som styreleder. Dette gjelder både pågående og kjente saker, samt nye saker som kommer til i løpet av valgperioden. Det gis likevel et forbehold for eventuelle nye og ukjente saker som er svært tidkrevende. Dette kan være arbeid knyttet til større skadesaker, oppfølging etter brann, eller andre saker som er krevende. I første omgang vil man se på en intern arbeidsfordeling i styret. Dersom styreleder likevel må følge opp slike saker, vil en eventuell økt godtgjøring drøftes med styret. Man kan da ta dette som et konsulentoppdrag og fakturere for medgått tid, eller man kan justere vedtatt honorar. For det siste er det årsmøtet eller generalforsamlingen som må ta en slik beslutning. Det er sjeldent slike tilfeller oppstår, og det vil uansett være en god prosess sammen med det øvrige styret før avtalt godtgjøring eventuelt blir endret.

Av praktiske årsaker og som et ofte benyttet tilbud, har styreleder anledning til å printe ut og pakke utsendinger til beboerne. Kostnader til dette dekkes av oppdragsgiver, og reelle kostnader til print og porto faktureres boligselskapet med et påslag på 15%. Dersom disse tilleggstenestene er aktuelle for dere, vil dette bli fakturert via selskapet CHIF AS, org. nr. 828 573 462. Det utføres ikke slikt arbeid uten særskilt avtale med styret.

Dersom dere ønsker å gå for dette tilbudet er det fint om dere bekrefter dette skriftlig via e-post. Ved å akseptere tilbudet bekrefter dere at dere ønsker å framme styrelederkandidaten for årsmøtet eller generalforsamlingen. Det medfører ingen økonomiske forpliktelser ved å akseptere dette tilbudet, og en eventuell forpliktelse skjer ikke før årsmøtet eller generalforsamlingen fatter sitt vedtak. Vi tar ingen formidlingshonorar slik en del konkurranter praktiserer, og dere bærer ingen risiko i perioden fram til kandidaten eventuelt blir valgt.

Jeg kan eventuelt bistå med å sette opp innkallingen med vedlegg, og eventuelt være møteleder hvis ønskelig.

Jeg håper tilbudet er av interesse, og ser fram til å høre fra dere.

Beste hilsen,



Paal T. Myklebust



PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I PORTALEN SAMEIE 2022

Sted: Ved klatreveggen til Portalen Sameie

Dato: 21.12.2022, kl. 18.00

Møtet ble åpnet av: Anders Fristad Drageset

Til stede fra styret: Anders Fristad Drageset

Caroline Nordøy Håvik

Rune Roaldsand

Per Olav Rasmussen

Til stede fra BOB: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b. Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:	8
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	8

c. Valg av møteleder

(Årsmøtet skal ledes av styres leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, jf. eierseksjonsloven § 53)

Forslag til møteleder: Anders Fristad Drageset

Vedtak: Anders Fristad Drageset

d. Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Caroline Nordøy Håvik

Vedtak: Caroline Nordøy Håvik

e. Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver(e): Martin E. Eriksen og Rune Roaldsand

Vedtak: Martin E. Eriksen og Rune Roaldsand

f. Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g. Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Salg av sameiets felles el-bil

Forslagsstiller: Styret på fullmakt fra årsmøtet 2022

Sameie har siden innflytting i 2018 hatt tilgang på en e-Golf. Bilen har vært driftet gjennom selskapet MoveAbout og eid av sameiets seksjonseiere. Bilen eldes og verdien synker år for år. I det lengre perspektiv har ikke sameiet en økonomi til å anskaffe en eventuell ny bil. I den forbindelse ser styret derfor på mulighetene for å selge sameiets bil, og erstatte dagens tilbud med et tilsvarende tilbud.

Det finnes i dag flere aktører som driver med utleie og drift av biler enn det gjorde ved innflytting i 2018. Styret ønsker en ordning hvor en eventuell aktør vil kunne leie parkeringsplass av sameie og uavhengig drifte en leiebil. Slik vi ser det, vil en slik modell ikke medføre en betydelig endring for beboerne.

Bakgrunnen for valget er at bilens verdi synker, samtidig som de forventede fremtidige utgiftene knyttet til bilen øker. Vi i styret ønsker derfor å ha muligheten til å selge bilen mens den enda har en reell salgsverdi.

Forslag til vedtak:

«Portalen Sameie vedtar å selge felles el-bil»

Vedtak krever alminnelig flertall for godkjennelse.

Vedtak: Enstemmig vedtatt på ekstraordinært årsmøte.

Årsmøtet ble avsluttet i god tone etter god diskusjon mellom oppmøtte seksjonseiere kl 18:25.

Underskrifter:

Møteleder

Anders Orregård

Referent

Caroline Harvin

Protokollunderskriver

[Signature]

Protokollunderskriver

Martin Eivind Endre



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/842

Utlistet 12.05.2023

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.

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260743774	Grunneiendom	0	Ja	2347,8 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
410200	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 99, BROHODET	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.09.2009	200303614	99,7 %
410201	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 93 OG 842, DAMSGÅRDSVEIEN 99	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.05.2013	201210250	0,3 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
410200	110 - Boliger	63,8 %
410200	760 - Felles gårds plass	35,4 %
410200	322 - Gangvei	0,5 %
410201	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	< 0,1 % (0,5 m ²)

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	55,6 %
17330000	2 - Framtidig	190 - Annet byggeområde	37,9 %
17330000	2 - Framtidig	610 - Veiareal	6,5 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
17330000	111 - Krav om reguleringsplan	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
70120000	34	LAKSEVÅG/BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 157 BNR 201 MFL., OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR INDRE LAKSEVÅG	202220623
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	202220471
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	202220462
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469
63770000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 158 BNR 99 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN 111-113	201405519

63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	201010940
63070000	35	LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 97 MFL., DAMSGÅRDSVEIEN, NÆRINGSBYGG	201215318
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	200816601
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	200816601
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	200512751
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	200212136
11480000	30	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	
7490004	31	BERGENHUS. VESTRE INNFARTSÅRE, MØHLENPRISKRYSSSET	200101211
7490003	31	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 158 BNR 96, MELTANKER UNDER PUDDEFJORDSBROEN	200001739
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	199702002
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	199702002
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	199702002
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	199702002
4045100	32	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, FELT E1, O1, I1 OG P1	
4040100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99	200016309
4040000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3	
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	199938321

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
158/91	300784772	-	Transformatorstasjon	Igangsettingstillatelse	17.02.2022	201809394
158/91	300784864	-	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	18.12.2019	201912410

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.05.2023

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

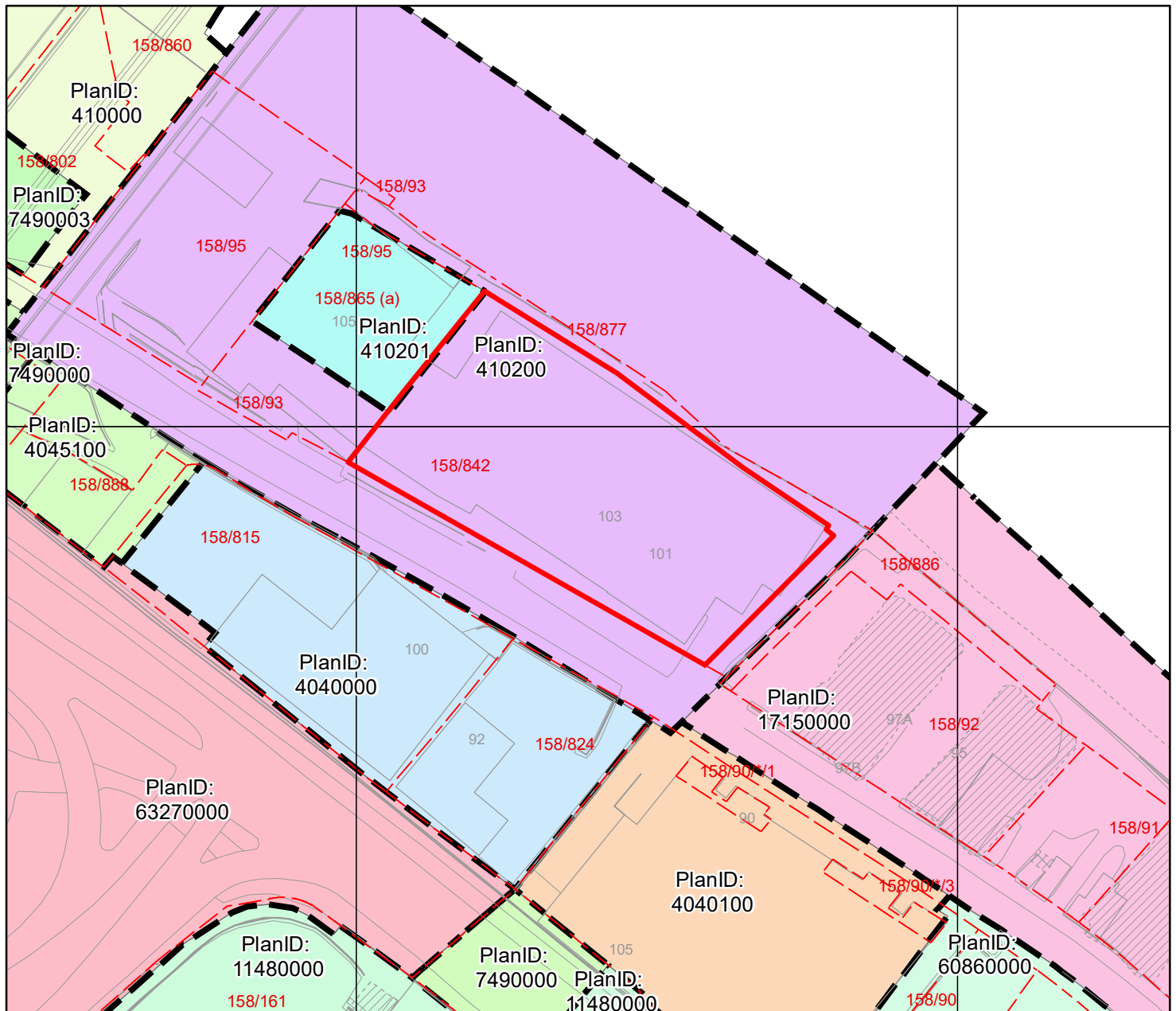
Adresse: Damsgårdsveien 103 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

410200, 410201

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

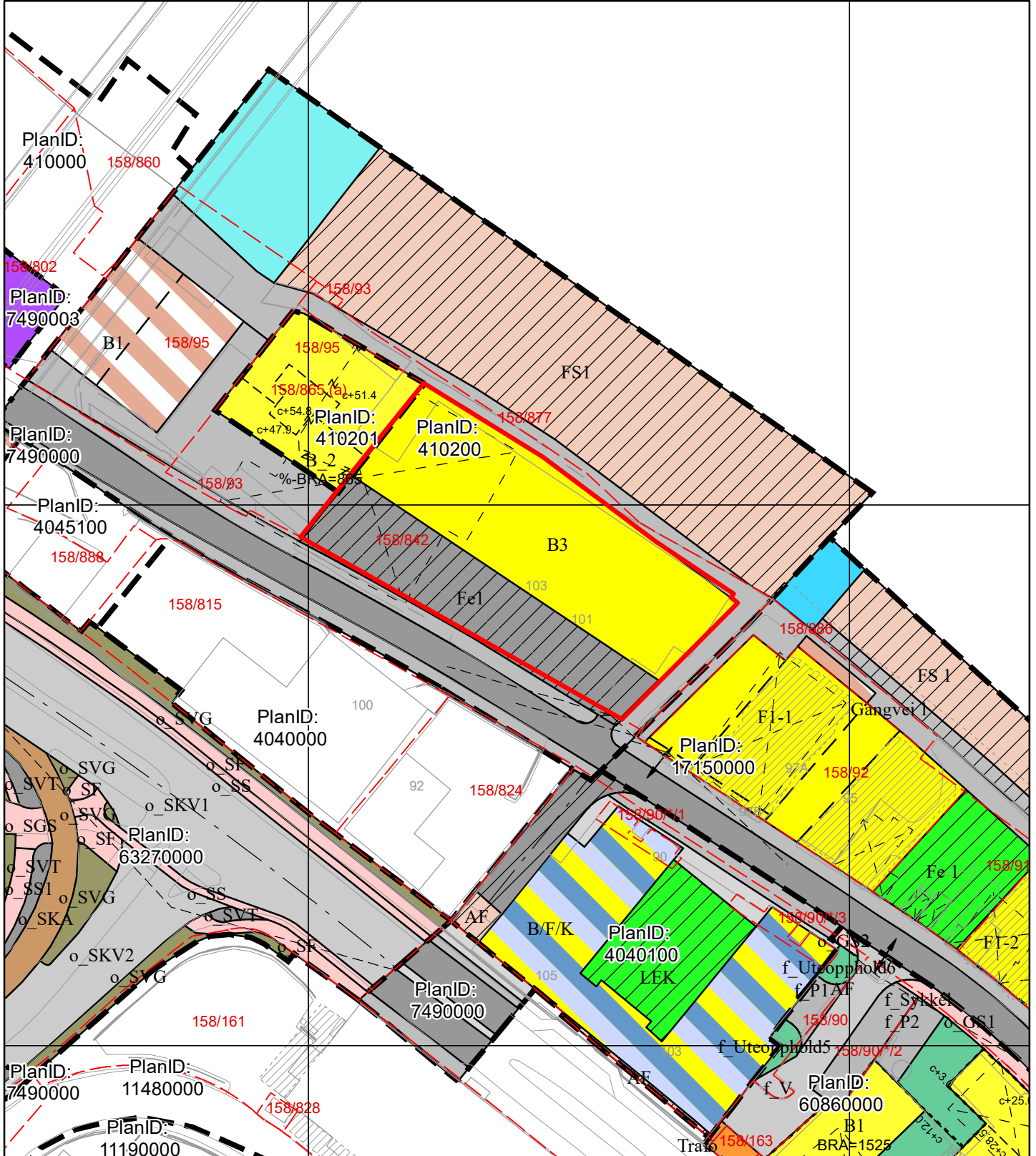
Dato: 12.05.2023

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

Adresse: Damsgårdsveien 103 m.fl.

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

Eiendomsmarkering





Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje


 1204 - Eiendomsgrense oppheves

 1211 - Byggegrense

 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje

 1254 - Tunnel


Regulert høydelinje

 Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktsone

Plangrense


 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Områder for industri / lager

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg

 Gangveg

 Trafikkområde i sjø og vassdrag

 Badeområde

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal


 Felles lekeareal for barn

 Felles gårds plass

 Felles grøntareal

 Annet fellesareal for flere eiendommer


 Bolig / Forretning / Kontor

 Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5


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

 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

 1510 - Energianlegg


 1690 - Annet uteoppholdsareal


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


 2011 - Kjøreveg


 2012 - Gate med fortau


 2015 - Gang- sykkelveg

 2017 - Sykkelveg, -felt

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

 2071 - Kollektivanlegg

 2080 - Parkering

 2082 - Parkeringsplasser



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.05.2023


Arealplan-ID: 65270000

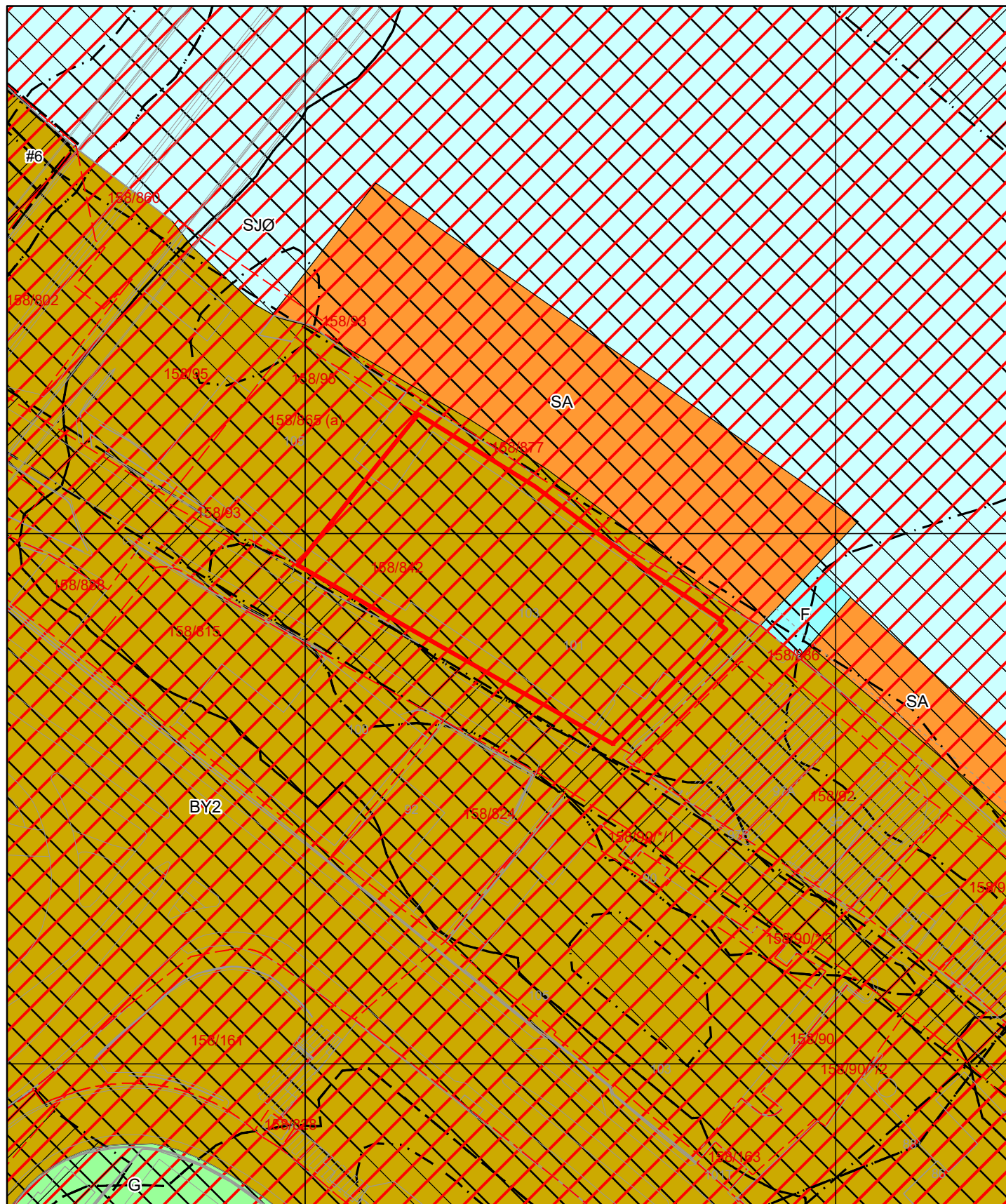
Gnr/Bnr/Fnr: 158/842/0/0

Adresse: Damsgårdsveien 103 m.fl.




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


 Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense


 Bestemmelsegrense

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Gjennomføringsone

 Infrastruktursone


 Sikringsone

 Støysone gul


 Støysone rød


KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Andre typer bebyggelse og anlegg

 Grønnstruktur

 Bruk og vern av sjø og vassdrag

 Friluftsområder



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.05.2023

Arealplan-ID: 17330000

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

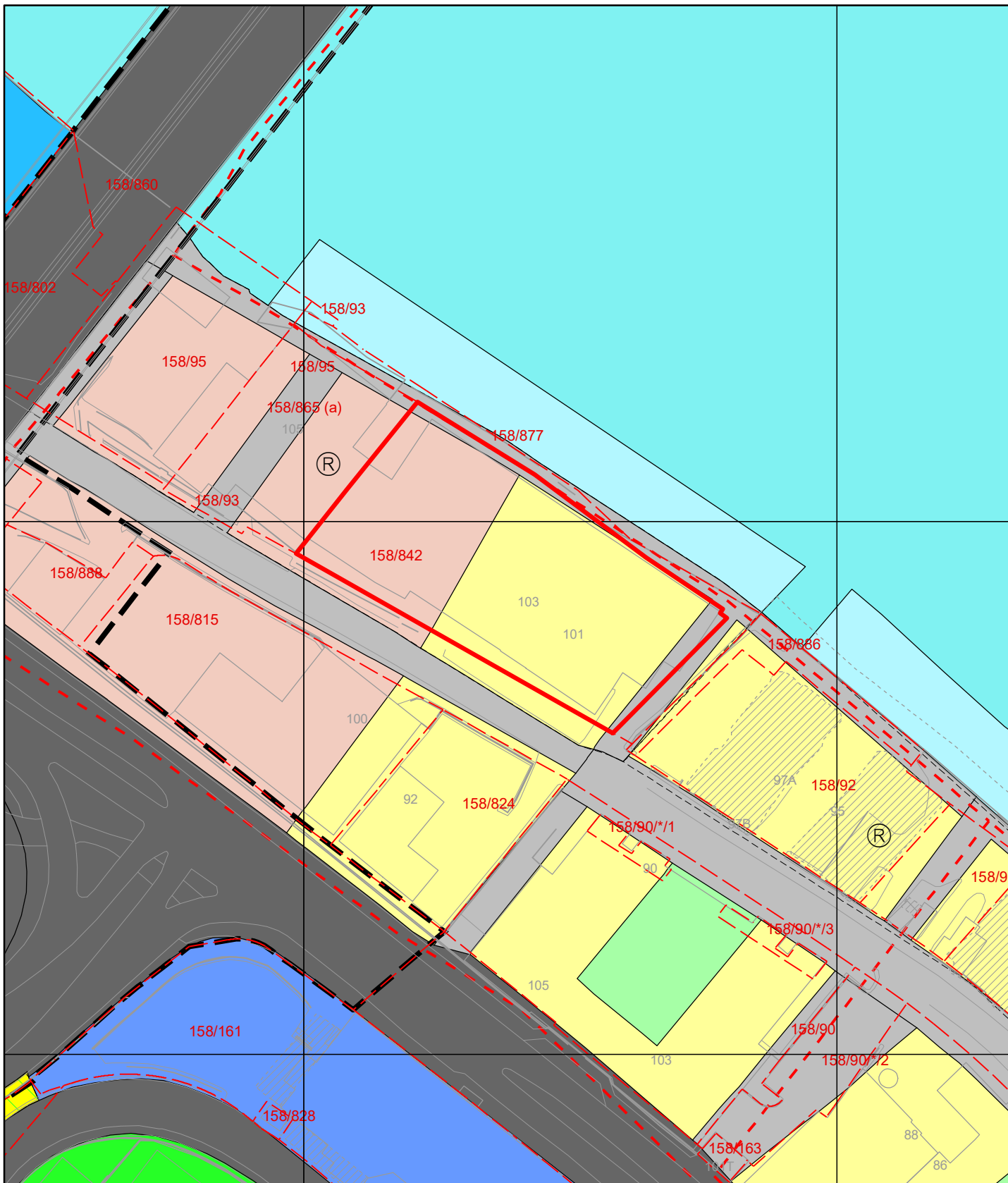
Adresse: Damsgårdsveien 103 m.fl.

N





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


 Eiendomsmarkering (1)





Tegnforklaring for kommunedelplan


 Kommunedelplangrense

 Turveg, fremtidig


 Grense for retningslinjeområde

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

 Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)


 Boligområde (F)


 Erverv (N)


 Kontor (N)


 Friområde (N)

 Friområde (F)

 Annet byggeområde (F)

 Småbåthavn (F)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)

 Vegareal (F)



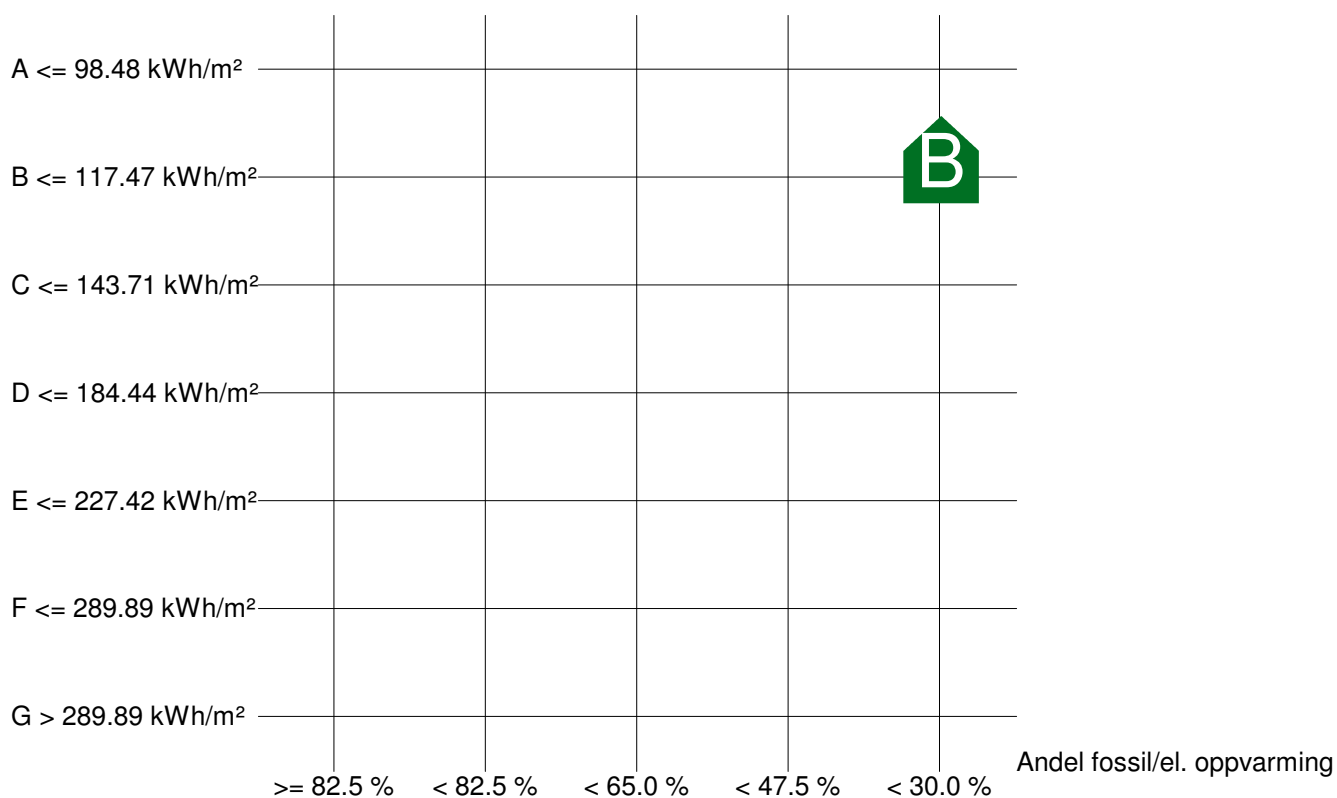
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:12 4/4-2017
Programversjon: 6.004
Simuleringsansvarlig:
Firma: Trond Wickman AS
Inndatafil: M:\1Diverse-prosjekt\Portalen\Portalen_L102.smi
Prosjekt: PORTALEN
Sone: Alle soner

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 115.98 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 28.3 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	116 kWh/m ²
Energibruk lokalt klima	103 kWh/m ²



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:12 4/4-2017
Programversjon: 6.004
Simuleringsansvarlig:
Firma: Trond Wickman AS
Inndatafil: M:\1Diverse-prosjekt\Portalen\Portalen_L102.smi
Prosjekt: PORTALEN
Sone: Alle soner

Beskrivelse	Forventet levert energi	Verdi
Elektrisitet		1998 kWh
Olje		0 kWh
Gass		0 kWh
Fjernvarme		3164 kWh
Biobrensel		0 kWh
Annen energivare		0 kWh
Total energibruk		5161 kWh

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Areal yttervegger [m ²]:	40	
Areal tak [m ²]:	0	
Areal gulv [m ²]:	45	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	9	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	45	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	118	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,17	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,00	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,80	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	19,9	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,07	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	115	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:12 4/4-2017
Programversjon: 6.004
Simuleringsansvarlig:
Firma: Trond Wickman AS
Inndatafil: M:\1Diverse-prosjekt\Portalen\Portalen_L102.smi
Prosjekt: PORTALEN
Sone: Alle soner

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,95	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,89	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	31	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,55	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,62/1,00/1,00/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke

Tid/dato simulering: 14:12 4/4-2017

Programversjon: 6.004

Simuleringsansvarlig:

Firma: Trond Wickman AS

Inndatafil: M:\1Diverse-prosjekt\Portalen\Portalen_L102.smi

Prosjekt: PORTALEN

Sone: Alle soner

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	
Kommentar	