

St. Olavs vei 21



Velkommen til

St. Olavs vei 21



Salgsoppgaven produsert 8. mai 2025

Kronstad

Lys selveierleilighet over to plan med balkong og parkering.
Utleiemuligheter med hybel på loft. Like ved HVL og bybane.

Prisantydning	4 000 000,-
Omkostninger	114 050
Totalpris	4 114 050,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 440,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1948
Megler	Are Fotland
Telefon	932 92 462
E-post	a.fotland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Bosett deg i en romslig selveier med balkong, parkering og utleiemuligheter. Har får du nærhet til "alt" du skulle trenge - dagligvare, bybane/buss, kafé, treningssenter og turområder.

Høydepunkter:

- Herlig balkong med gode solforhold
- Fast parkering
- Gode utleiemuligheter med hybel på loft
- Koselig ildsted
- Generøs takhøyde i stue
- Parkettgulv

Området:

- Like ved matbutikk, apotek, kafé, treningssenter og HVL
- 2-4 minutters gange til bybane og buss
- Nært Brann Stadion
- 10 min gange til Haukeland
- Barnehage i nærheten
- Gate fri for gjennomgangstrafikk
- Nydelige turmuligheter i området

Innhold:

- 2. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom
- Loftsetasje: Entré/stue/kjøkken og soverom
- I tillegg har leiligheten to eksterne boder

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong på 3,4 m²

3. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entré/stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 27 kvm.

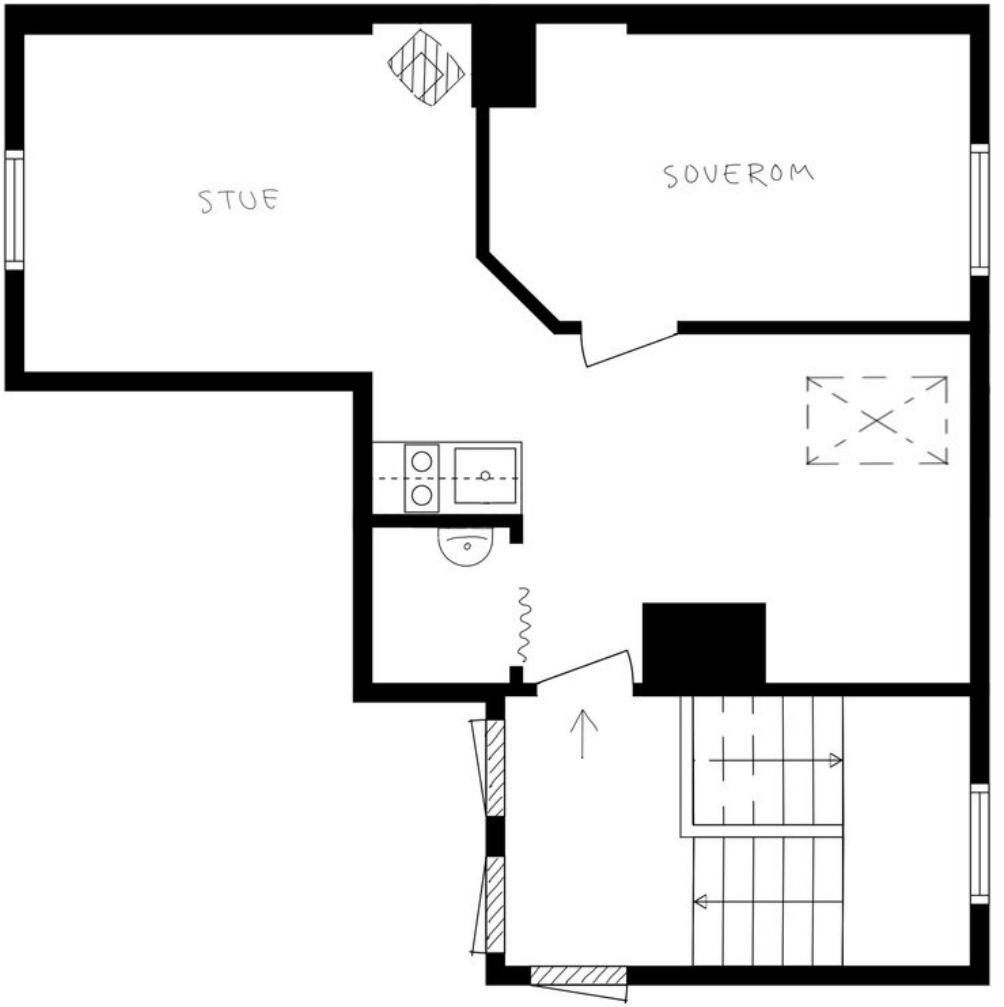
Kjeller:
BRA-e: 18 kvm. To eksterne boder i underetasje på 13,6 m² og 4 m².
Total BRA: 18 kvm.



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN



BARK FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

FOTO: TRULS BAKKEN


















Electrolux






















FERIE-QUIZ

















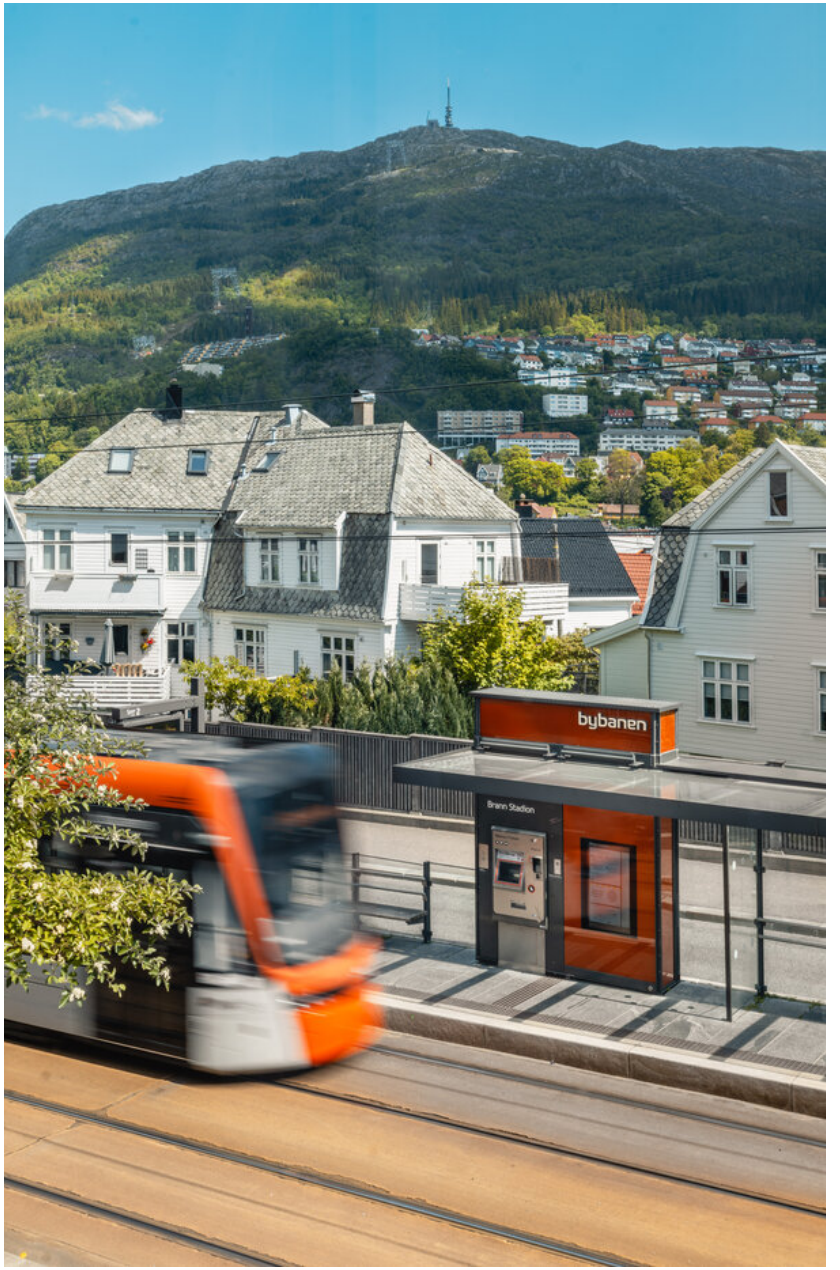











bybanen
Brann Stadion


Høgskulen
på Vestlandet

Informasjon

St. Olavs vei 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0157/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
St. Olavs vei 21, 5052 BERGEN
Gnr 162, bnr 1315, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 162, bnr 967 (ideell andel 1/24) i Bergen kommune

Selgere
Aage Melstveit
Linda Therese Melstveit

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
100 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
101 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 101 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 114 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
Total BRA: 54 kvm.

TBA: 3 kvm. Balkong på 3,4 m²
3. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entré/stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 27 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 18 kvm. To eksterne boder i underetasje på 13,6 m² og 4 m².
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold

Selger opplyser om:
- Månedsskiftet april/mai: morgensol på husets framside («frokostplassen») fra ca kl. 8.00 til rundt 13.30.
- Månedsskiftet april/mai: Sol på husets vestside (hage) og balkong fra ca kl 13. Sola forsvinner fra på balkongen litt over kl 21.

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder:
- 2. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
- Loftsetasje: Entré/stue/kjøkken og soverom.
- I tillegg har leiligheten ro eksterne boder i underetasje på 13,6 m² og 4 m².

Parkering

Det medfølger parkeringsplass. Det er etablert biloppstillingsplass for 4 biler, 1 bil per seksjon. Det er faste plasser, merket med seksjonsnummer.

For øvrig parkering i offentlig gate etter dens bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2021:
- Rehabilitert avløpsledning og kumme i regi av huseierforeningen.

2015:
- Nytt vindu i kvist på loftshybel.
- Ny taktekking i regi av huseierforeningen.

2014:
- Ny kjøkkeninnredning.

2013:
- Nytt ildsted.
- Innredet loftshybel ifm reseksjonering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2010: Full rehabilitering av badet
- Utført av Murerfirma John Terje Lothe.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja.

- Utført av Murerfirma John Terje Lothe.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja.
- Utført av Murerfirma John Terje Lothe.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2024: rep. og maling fasade - Faggruppen AS
- 2022: fôring pipeløp - Vervik & Yndestad AS
- 2015: nytt tak - Bergen Air AS
- 2013: installasjon ildsted (loftshybel)- Jernia Sælen AS
- 2009: installasjon ildsted (leilighet) - Murerfirma John Terje Lothe

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, det foreligger samsvarserklæring.
- 2010 og 2014: Bad & kjøkken, El-arbeid - Rød Elektro AS
- 2013: El-installasjon loftshybel - Frøland & Noss Elektro AS
- 2017: El-anlegget i boder og på fellesareal skiftet - Rød Elektro
- 2018: Bad, skiftet avtrekksvifte - Frøland & Noss Elektro AS
- 2024: Bad, skiftet termostat varmekabler - LM Elektro AS

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Kontrollen ble utført i 2010 og 2017.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2021: Utbedring av kum og strømping av sameiets avløpsledning fram til offentlig ledning.
- Utført av faglært.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Etter reseksjonering 2013: oppgradering av beboelsesrom på loftet for etablering av loftshybel. "Arbeidet ikke søknadspliktig" (e-post 14.01. 2013 Bergen komm. Etat for byggesak og private planer v/ R. Birkeland.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Det er verken ventilasjonsanlegg eller opplegg for sentralvarme i sameiet.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- 29.12.2011 - 08.05 2012. Sporfilm i hhv. kjellerbod og kjøkkenet i leiligheten over (snr. 4) Årsmiddelverdi: 197 og 29 Bq/kvm Analysebevis foreligger

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ved El-kontroll i februar 2010 ble det avdekket feil knyttet til sikringsskap, oppvaskmaskin, vv-beholder og stikk/ledninger på et soverom. Feilretting ble gjennomført i mars 2013.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Gammel setningsskade i bod (og kjellergang fellesareal) utbedret av Betonggulv AS i 2023.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Tilstandsrapport mai 2025: Frøyen Takst AS.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Oppmålt areal angitt i prospekt v/ DnB Eiendom i 2009. Arealet er målt på nytt av Frøyen Takst AS (ref. tilstandsrapport).

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Vedtak Sameiermøtet 2025: Oppgradering av utvendig trapp ved hoveddør, kostnad estimert til ca kr. 50.000,-. Kostnadsfordeling: 25% pr. seksjon.

For øvrig se vedlagt selgers egenerklæring.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

- Grunnmur av murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
- Etasjeskillere av betong.
- Vinduer med isolerglass. Valmtak tekket med betongtakstein.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 2:
- Vinduer og dører, grunnet alder/slitasje på eldre vinduer og manglende brannklassifisering på entrédør.
- Vannledninger, grunnet alder og det ikke er kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.
- Varmtvannsbereder, grunnet alder.
- Bad (membran, tettesjikt og sluk), grunnet alder.

Følgende bygningsdeler har fått tildelt tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille og gulv på grunn, grunnet standardens krav til godkjente måleavvik. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på 30mm. Ellers lokale avvik i øvrige rom på +/- 5-10mm.

For øvrig se vedlagt tilstandsrapport utført av Frøyen Takst AS, datert 02.05.2025.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oransje G.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at forbruket i 2022, 2023 og 2024 var i gjennomsnitt på 9 632 kWh i året. Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 440,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke TV/internett, felles husforsikring, strømforbruk på fellesareal, skadedyrkontroll, og diverse mindre felles utgifter.

Kommunale avgifter

Kr 16 328,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Eiendomsskatt
- Vann
- Avløp
- Renovasjon

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for strømforbruk og innboforsikring.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 765 169,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 060 676,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Levert av Bergen Fiber/Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET ST. OLAVSVEI 21, orgnr. 996 379 752

Om sameiet

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Forretningsfører

Linda Melstveit

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Se vedlagt sameiermøte 2025.

Vedtekter og husordensregler

Se vedlagte vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Sameiet har husordensregler med definert ansvar for måking/strøing, orden og renhold av fellesareal. Se vedlagte husordensregler.
- Trappevask utføres på omgang hver 4. uke.

Plan for dugnadsarbeid 2025:
- Pusse og olje gatedør innvendig og utvendig
- Luking & stell av blomsterbed, trimming av hekk og raking av plen
- Hagemøbler – rengjøring (spyling) og behandling (oljing)
- Spyling og maling av portstolper og hagemur
- Spyling av kjellerdør og hagegjerde på framsiden

Dyrehold

I henhold til vedtektene er det ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 409 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for sameiet. Tomten er bebygd.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger utførte rutført radonmåling fra 29.12.2011 til 08.05 2012. Sporfilm i hhv. kjellerbod og kjøkkenet i leiligheten over (snr. 4) Årsmiddelverdi: 197 og 29 Bq/kvm.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til St. Olavs vei 21! Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad. Herfra har man nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Kronstad er en bydel som har hatt en positiv utvikling de siste årene med godt utvalg av servicetilbud, restauranter og koselige parkområder. Her vil man finne noe som kan passe enhver. Leiligheten ligger ikke lange veien fra sentrumskjernen enten om man tar bybanen eller sykler. Leiligheten nærhet til flere av byens utdanningsinstitusjoner, det er bare 4 minutters gange til Høyskolen på Vestlandet.

Det er mange flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten. Det er gangavstand til både Ulriken, Løvstien og Løvstakken som byr på flotte turstier og en nydelig utsikt fra toppen. I tillegg er det mange flotte parker i området blant annet Leaparken og Christieparken.

Det er meget godt tilbud på offentlig transport i området. Kronstad bybanestopp ligger bare 6 minutters spasertur fra leiligheten og her går både bybane linje 1 og 2.

En kort prat med selger:

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- «Frokostplassen». Her er det solrikt fra tidlig morgen til ca 13:30. Det er veldig hyggelig å sitte ute med formiddagskaffen på fine dager - spesielt midtsommers når klatrerosene står i full blomst oppetter husveggen.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- «Toppturer» til Ulriken står høyt på lista, men det er også kjekt å bare vandre rundt i nabolaget og kikke på hus og hager. En kjapp runde rundt Brann Stadion eller en joggetur rundt Solheimsvatnet før leggetid gjør godt.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Her bor det folk i alle aldre, er en god miks av barn, ungdom, barnefamilier og voksne. Studenter/ungdom er trolig i flertall.
- Det er ikke gjennomgangstrafikk i St. Olavsvei. Den lave trafikkbelastningen gjør at området er rolig og oppleves trygt. Latter, liv og røre fra barn som leker ved Gimle Oppveksttun er et stort pluss for bomiljøet.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
- Beliggenheten er veldig sentral, her er det kort vei til «alt».
- Det er 3-4 min. å gå til bl.a. matbutikk, apotek, kafeer, treningssenter, Høgskolen og Brann Stadion.
- Bybanestopp for begge bybanelinjer nås på 2-4 min.
- Det er barnehage i nærheten, og for de som skal på jobb på Haukeland Sykehus tar det 10 min å gå.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- St. Olavs vei nr. 19 for 2. etasjes murhus m/4 hybler på loft, datert 19.11.1948.
- St. Olavs vei 19-29 for utendige altaner, datert 08.07.1997.
- St. Olavs vei 19-29 for vindusendring, datert 27.10.1978.
- St. Olavs vei 21 for intern trapp fra 2. etasje til beboelse på loft, datert 1.10.1960.
- St. Olavs vei 21 for bruksendring bolig, datert 01.04.2025.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen har adkomst via kommunal vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men er underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Danmarksplass- Kronstad, 100%.
- Faresone: Luftkvalitet - rød sone, 100%.
- Vei støy: Gul sone, 23,4 %.

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder.

Kommunedelplaner under arbeid:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/162/1315/3:
20.07.1984 - Dokumentnr: 20508 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1984 - Dokumentnr: 20508 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.m.
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:1315
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1984 - Dokumentnr: 20510 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

03.07.2013 - Dokumentnr: 557684 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 8/40
Endring i tilleggsareal bygg for snr. 3 og snr. 4 i loftsetasjen.

18.07.2024 - Dokumentnr: 1718532 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 8/40
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

20.07.1984 - Dokumentnr: 20508 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1984 - Dokumentnr: 20508 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.m.
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:1315
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1984 - Dokumentnr: 20510 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

03.07.2013 - Dokumentnr: 557684 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 12/40
Endring i tilleggsareal bygg for snr. 3 og snr. 4 i loftsetasjen.

18.07.2024 - Dokumentnr: 1718532 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 12/40
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

4601/162/967:
20.07.1984 - Dokumentnr: 20508 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere
20.07.1984 - Dokumentnr: 20508 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.m.
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:1315
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1984 - Dokumentnr: 20510 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

03.07.2013 - Dokumentnr: 557684 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 8/40
Endring i tilleggsareal bygg for snr. 3 og snr. 4 i loftsetasjen.

18.07.2024 - Dokumentnr: 1718532 - Reseksjonering
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 8/40
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

20.07.1984 - Dokumentnr: 20508 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING M.V.
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1984 - Dokumentnr: 20508 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.m.
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:162 Bnr:1315
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1984 - Dokumentnr: 20510 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 004 SEKSJONER

03.07.2013 - Dokumentnr: 557684 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 12/40
Endring i tilleggsareal bygg for snr. 3 og snr. 4 i loftsetasjen.

18.07.2024 - Dokumentnr: 1718532 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 12/40
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at det er planlagt oppussing/oppgradering av utvendig trapp ved gatedør med estimert kostnad på ca kr. 50.000,-. Kostnadene dekkes av seksjonseierne (25% per seksjon).

Det opplyses om at deler av loftshybelen er kammer. Det et søknadspliktig å endre fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også satt inn et takvindu i loftsetasjen som ikke fremkommer av tegningene. Dette er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det opplyses om at alle seksjonseiere har plikt og rett til medlemsskap i Huseierforeningen St.Olavsvei 19-29 (HF). HF administrerer vedlikeholdsoppgaver for husets 6 sameier. Hvert sameie innbetalte kr. 3.000,- til HFs vedlikeholdsfond i 2024, og samme beløp for 2025. Betaling er foretatt fra sameiets konto.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet (opplysninger fra kommunen, statens kartverk etc.) kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar (engangsbeløp) kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 590,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 2025

Ansvarlig megler

Are Fotland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 93292462

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

St. Olavs vei 21

St. Olavs vei 21

Nabolaget Gimleveien/Kronstad - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	**8 min** 0.7 km
daVinci Montessoriskole (1-10 ... 108 elever, 4 klasser	**8 min** 0.7 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 466 elever, 42 klasser	**14 min** 1.2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	**1 min** 0.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	**9 min** 0.8 km
NTG Brann Stadion	**9 min**
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	**12 min** 1 km

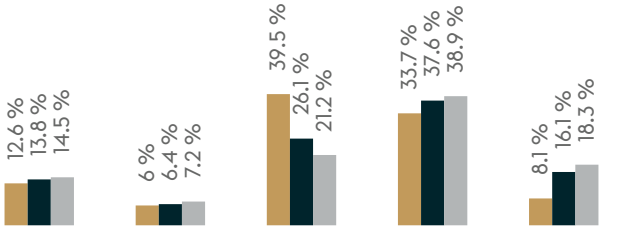
Offentlig transport

Hunstadsvingen Linje 20, 27	**4 min** 0.3 km
Kronstad Linje 1, 2	**6 min** 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**6 min** 3 km
Bergen Flesland	**19 min**

Barnehager

Gimle Oppveksttun barnehage (0... 55 barn	**1 min** 0.1 km
Helse Bergen Hf Hunstad barneh... 45 barn	**7 min** 0.6 km
Kronen barnehage (1-5 år) 41 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimleveien/Kronstad	1 610	870
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Bybane
- Gående

Sport

Haukelandshallen	3 min
Nymarksbanene	6 min
Sammen Kronstad	7 min
MOVA Kronstad	12 min

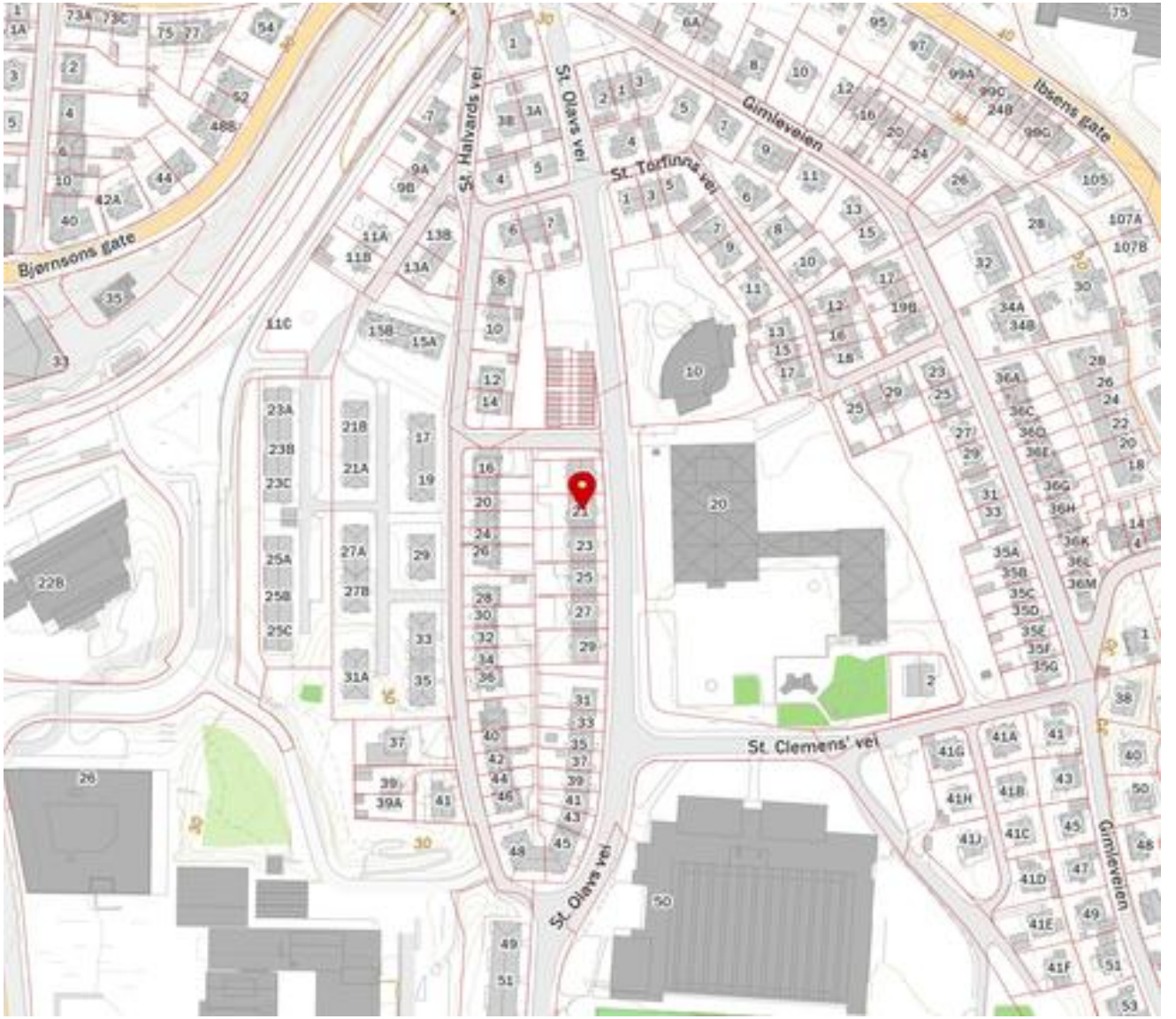
«Fantastisk for både store og små!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

St. Olavs vei 21
5052 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1948
BRA: 99 m^2
BRA-i: 81 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	4	1	0

Supertakst
GNR: 162 BNR: 1315 SNR: 3

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

St. Olavs vei 21
5052 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30726

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på 30mm. Ellers lokale avvik i øvrige rom på +/- 5-10mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Alminnelig værslittasje på karmer.
TG 2 pga alder/slitasje på eldre vinduer og manglende brannklassifisering på entrédør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av brann-/lyddør til entré. Ellers normalt vedlikehold av karmer.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling (TG 2)
Vannrør av kobberer har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer (TG 2 pga alder)
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Varmtvannsbereder: Kjøkken 2.etg

Oppsummering

Montert Waterguard ved bereder.
Beredere er over 20 år har usikker restlevetid.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
30.4.2025	**2.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Aage Melstveit**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Linda Therese Melstveit**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Vidar Melstveit**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Øyvind Melstveit**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Eier opplyser at yttertak og felles avløps- og vannledning er underlagt huseierforeningen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**St. Olavs vei 21, 5052 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**162**	Bruksnr:	**1315**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1948** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i flermannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av murkonstruksjoner. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Etasjeskillere av betong. Vinduer med isolerglass. Valmtak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater og veggpaneler.
Tak: Malte flater og hinlingsplater.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

OPPSUMMERING
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1948 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Rehabilitert avløpsledning og kumme i regi av huseierforeningen.	Ja
2015	Nytt vindu i kvist på loftshybel.	Ja
2015	Ny taktekking i regi av huseierforeningen.	Ja
2014	Ny kjøkkeninnredning.	Ja
2013	Nytt ildsted.	Ja
2013	Innredet loftshybel ifm reseksjonering.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	54	54	0	0	3
Loft	27	27	0	0	0
Kjeller	18	0	18	0	0
Totalt m²	**99**	**81**	**18**	**0**	**3**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	38	27	11
Totalt m²	**38**	**27**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	54	54	0	- Entré: 4,8 m² - Bad: 2,3 m² - Kjøkken: 9,0 m² - Stue: 18,9 m² - Soverom 1: 9,0 m² - Soverom 2: 6,2 m² Takhøyde stue: 2,62m 3,8 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Loft	27	27	0	- Entré/stue/kjøkken: Ca 19,0 m² - Soverom: 7,6 m² Takhøyde vaterhimling: 2,41m 0,4 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Kjeller	18	0	18		- Ekstern bod 1: 13,6 m² - Ekstern bod 2: 4,0 m²
Totalt m²	**99**	**81**	**18**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Fellesarealer.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei

Oppsummering av rom under terreng — TG-1

Felles kjellerareal fremstår tørt på befaringsdagen og det er ikke registrert påførede vegger under terreng. Flere av bodene disponeres av andre seksjonseiere og disse er naturligvis ikke kontrollert.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på 3,4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør i trevirke med glassfelt (ikke brann- eller lydklassifisert)	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett soveromsvindu fra 2020. Øvrige vinduer i 2.etg fra hva 1995 og 1982.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Alminnelig værslittasje på karmer.
TG 2 pga alder/slitasje på eldre vinduer og manglende brannklassifisering på entrédør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av brann-/lyddør til entré. Ellers normalt vedlikehold av karmer.

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Felles kaldtloft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Funnet noen eldre fukt merker i undertak ved rørgjennomføringer. Dette anses som eldre forhold da det er tørt på befaringsdagen.

Det er isolert mellom himling og undertak i innredet del av loftsetasjen. Ikke funnet tegn til kondens på befaringsdagen. Det anmerkes at isolert takkonstruksjon i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til kondens og fuktskader.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på 30mm. Ellers lokale avvik i øvrige rom på +/- 5-10mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Innlagt stålforing i pipe.

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Stakeluke i kjeller (fellesareal).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen
stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 1 settes med hensyn til opplysninger om oppgraderinger av avløpsrør.

6.10 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

«Rør i rør» vannforsyning til bad med fordelerstamme på felles loftsareal. Vannrør av kobber til kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

«Rør i rør» vannforsyning ble lagt inn ifm oppgradering av bad.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling (TG 2)
Vannrør av kobberer har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer (TG 2 pga alder)
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.11 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er uført arbeider ifm bad og kjøkken. Her foreligger det samsvarserklæring.

Videre ble det utført el-kontroll i 2010 og det ble i den forbindelse utført utbedringer for å få godkjent denne kontrollen.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det settes TG 1 da det er fremvist dokumentasjon på arbeider utført i regi av dagens eier samt at det foreligger el-kontroll fra 2010 med utbedringer.

6.12 Varmtvannsbereder: Kjøkken 2.etg

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent alder (antatt over 20 år)	
Størrelse	
26 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
Montert Waterguard ved bereder. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.13 Varmtvannsbereder: Til hybeldel

Plassering bereder	
Felles loft	
Fundament	
Plassert på vegghylle	
Årstall	
2012	
Størrelse	
ca 20 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.14 Varmtvannsbereder: Til bad 2.etg

Plassering bereder	
Felles loft	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard. Fungerer til dagens bruk.	

6.16 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2010)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Fallforhold:
20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Oppkant ved dør.

Overflater fremstår ellers i normalt god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Dusjdører i glass	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det er dog et hull litt opp på sisternekasse hvor man kan kontrollere evt lekkasjer fra sisterne.

Innredning og utstyr fremstår i normalt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Vegger tilstøtende badet er oppført i heltré plankevegger. Det er derfor ikke foretatt hulltaking da dette innebærer risiko for punktering av membran.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Eier har dokumentasjon fra utførende i egen perm.

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Melstveit, Aage	9578-5999-4-1304942	2025-05-03 22:36:00
Melstveit, Linda Therese	9578-5999-4-4408550	2025-05-03 22:30:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. mai 2025

Oppdragsnummer
19-0157/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Olavs vei 21, 5052 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Aage Melstveit, Linda Therese Melstveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7153466
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010: Full rehabilitering av badet - Murerfirma John Terje Lothe

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010: Murerfirma John Terje Lothe

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010, Murerfirma John Terje Lothe

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: rep. og maling fasade - Faggruppen AS 2022: føring pipeløp - Vervik & Yndestad AS 2015: nytt tak - Bergen Air AS 2013: installasjon ildsted (loftshybel)- Jernia Sælen AS, 2009: installasjon ildsted (leilighet) - Murerfirma John Terje Lothe

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010 og 2014: Bad & kjøkken, El-arbeid - Rød Elektro AS 2013: El-installasjon loftshybel - Frøland & Noss Elektro AS 2017: El-anlegget i boder og på fellesareal skiftet - Rød Elektro 2018: Bad, skiftet avtrekksvifte - Frøland & Noss Elektro AS 2024: Bad, skiftet termostat varmekabler - LM Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2010 og 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: Utbedring av kum og strømping av sameiets avløpsledning fram til offentlig ledning

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Etter reseksjonering 2013: oppgradering av beboelsesrom på loftet for etablering av loftshybel. "Arbeidet ikke søknadspliktig" (e-post 14.01. 2013 Bergen komm. Etat for byggesak og private planer v/ R. Birkeland

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har offentlig vann og avløp

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Det er verken ventilasjonsanlegg eller opplegg for sentralvarme i sameiet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 29.12.2011 - 08.05 2012. Sporfilm i hhv. kjellerbod og kjøkkenet i leiligheten over (snr. 4) Årsmiddelverdi: 197 og 29 Bq/kvm Analysebevis foreligger

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Ved El-kontroll i februar 2010 ble det avdekket feil knyttet til sikringsskap, oppvaskmaskin, vv-beholder og stikk /ledninger på et soverom. Feilretting ble gjennomført i mars 2013.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Gammel setningsskade i bod (og kjellergang fellesareal) utbedret av Betonggulv AS i 2023.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport mai 2025: Frøyen Takst AS

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmålt areal angitt i prospekt v/ DnB Eiendom i 2009. Arealet er målt på nytt av Frøyen Takst AS (ref. tilstandsrapport).

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Vedtak Sameiermøtet 2025: Oppgradering av utvendig trapp ved hoveddør, kostnad estimert til ca kr. 50.000,-. Kostnadsfordeling: 25% pr. seksjon.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0157/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Melstveit, Linda Therese	2025-05-03	Melstveit, Aage	2025-05-03

Identifikasjon: bankID Melstveit, Linda Therese

Identifikasjon: bankID Melstveit, Aage

SIGNICAT

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

Opplysninger fra

Sameiet

St. Olavsvei 21, referat sameiermøte 19.03. 2025

Møtt: Andreas Moss, og Linda og Aage Melstveit. Petter Rasmussen på tlf. fra Haugesund.
Sted: hos Andreas.

Agenda:

1. Regnskap 2024
2. Budsjett 2025
3. Planer for 2025
4. Valg
5. Husordensregler, fellesansvar
6. Eventuelt.

I forkant av møtet gjennomførte Andreas, Aage og Linda en runde inne og ute for å se om fellesarealene blir holdt i hht. husordensreglene. Kommentarer: ref. pkt 5 og 6.

1. Regnskap 2024

Det var kr 18.246,- på konto 1. januar mens saldoen var kr. 17.619,- ved årets slutt. Ref. årsmeldingen for 2024 for nøkkeltall fra regnskapet. (utsendt 15. mars).

2. Budsjett 2025

Estimere utgifter 2025: **kr 53.036,-**

Altibox	23.616,-	*samme som i 2024*
*Forsikring	20.045,-	
Huseierforeningen	3.000,-	
Strøm & nettleie	4.625,-	*samme som i 2024*
Konto og regnskap	1.750,-	*samme som i 2024*
Sum	53.036,-	

** Sameiet er forsikret i Fremtind (tidl. Eika). Fra 2023 til 2024 økte forsikringspremien fra kr. 14.012,- til 15.846,- (13%). For inneværende år er det betalt 20.045,- dvs siste års prisøkning har vært på 26%!*

Innbetalinger: **kr 57.600,-.**

Seksjon nr. 1 og 4 betaler 960,- pr. mnd. mens sek. 2 og 3 betaler 1.440,- . *((960 x 2 x 12 mnd) + (1.440 x 2 x 12 mnd) = 57.600)*. Felleskostnadene holdes uendret.

3. Planer 2025

- **Oppussing av utvendig trapp ved inngangsparti.** Ansvarlig: **Petter**.
  Forslag til løsninger med priser innhentes og legges fram for felles diskusjon og avgjørelse. Kostnadene deles likt (25% pr. seksjon)
- **Dugnad:**
  - Pusse og olje gatedør + tilliggende treverk inne og ute
  - Hagearbeid; luking & stell av blomsterbed, raking av plen og trimming av hekk
  - Vedlikehold av hagemøbler – rengjøring (spyling) og behandling
  - Spyling og maling av portstolper og hagemur
  - Spyling av kjellerdør og gjerdet på framsiden

  Dugnaden gjennomføres før 17. mai. Dato som passer alle avtales.

4. Valg

Styreleder: Linda Melstveit m. ansvar for konto og regnskap.
Styremedlemmer: Petter Rasmussen, Andreas T. Moss og Aage Melstveit
Vår representant i Huseierforeningen: Andreas T. Moss.

5. Husordensregler

Etterlevelse av regelverket bidrar til hyggeligere og bedre boforhold for alle i huset. Utleier er ansvarlig for å informere sine leietakere. Ref. husordensregler vedlagt.
Gjeldende ordensregler ble bestemt videreført, men dagens synfaring avdekket at det er nødvendig med en påminnelse, bl.a:

- Trappa skal vaskes hver uke. Dato og sign. på vaskelista.
- Fellesareal skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler
- Sykkelparkeringen er under kjellertrappa. Det er beregnet 1 sykkel pr. boenhet. Barnevogn kan settes innerst i den lange gangen.
- Luftavfukteren bør som hovedregel stå i kjelleren. De av beboerne som benytter tørketrommel er ansvarlig for tømming av vannbeholder, drift og oppfølging.

6. Eventuelt

Bålpanne er plassert i hagen (Andreas) - denne er til felles benyttelse :)

- Tørkeloftet må ryddes og rundvaskes etter anleggsarbeidet på loftet. **Andreas**
- Motorsykkel flyttes. **Andreas**
- Utstyrsrolen i kjelleren ryddes, kun malingsbokser tilhørende sameiet beholdes. **Linda**
- Ny utvendig stoppekran: Nye stoppekraner vil bli diskutert på HF sitt årsmøte - avgjørelse om utskifting hos oss avgjøres etter dette.
- Det bør være et brannslokningsapparat i vaskekjelleren. **Aage**

Bergen, (dato) 26.3.25.

Sign. Andreas Totland Moss Andreas T. Moss

Sign. Petter Rasmussen

Sign. Aage Melstveit Aage Melstveit

Sign. Linda Melstveit Linda Melstveit

Til årsmøtet 2025

Sameiet St. Olavsvei 21, Årsmelding for 2024

Regnskap

Linda har ført regnskapet og disponert kontoen. Regnskapet er godkjent uten anmerkninger av Andreas Totland Moss.

Nøkkeltall:	**2024**	2023	2022	2021	2020
Saldo 1. januar	**18.246,-**	21.354,-	95.513,-	114.453,-	94.478,-
Saldo 31. desember	**17.619,-**	18.246,-	21.355,-	95.513,-	114.453,-
Utestående	**0**	0	0	0	0
Gjeld	**0**	1.229,-	262,-	0	0

Faste utgifter 2024: Altiboks (TV & internett) kr. 23.622,- og forsikring 15.841,-. Årsavg. til Huseierforeningen: kr. 3.000,-.

Verv og møter 2024

Styreleder: Linda Melstveit

Styremedlemmer: Petter Rasmussen, Aage Melstveit og Andreas Totland Moss.

Møter: Ingen utenom årsmøtet (14. mars).

Huseierforeningen: kun adm. av fellesavtalen med Anticimex og Altiboks ingen prosjekt/ vedlikeholdsoppgaver i 2024. Andreas T. Moss har vært sameiets representant i HF.

Fellesutgifter:

kr 1000,- pr. mnd. pr. seksjon tom. mars. Fom april: fellesutgiftene for sek.1 og 4 har vært kr. 960,- mens de for sek. 2 og 3 har vært 1.440,-. Justering i forhold til eierbrøk ble vedtatt som følge av overføring av loftsareal fra sek. 1 til sek. 2.

Gjennomførte tiltak:

1. Fasaden på sørveggenmalt, 2 strøk. Arbeidet utført av *Fag-Gruppen AS*. Firmaet besørget utbedring av skader i muren før det ble malt. Kostnad: 115.512,-.
   Finansiering: innbetaling av kr 28.750,- fra hver seksjon (tot. kr 115.000,-). Restbeløpet (512,-) ble betalt fra felleskontoen.

2. Alt fellesareal i kjelleren ryddet og malt (tak, vegger og bod-dører). Nye hyllereoler (2) kjøpt og montert. Arbeidet ble utført av Melstveit og godtgjort ved fritak av fellesutgifter for sek. 3 fom juni tom desember (7 mnd). Bortfallet av innbetalinger til felleskontoen ble kompensert for av seksjon 1 og 2 (økte felleskostnader i månedene juni - des).

****

Lønningdal 15.mars 2025.

Linda Melstveit

VEDTEKTER
FOR SAMEIET St. Olavsvei 21

Vedtatt i sameiermøte
Den 10.desember 2010
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er St. Olavsvei 21 og har gårdsnummer 162 og bruksnummer 1315 i Bergen kommune. Eiendommen er et sameie bestående av 4 boligseksjoner (og 0 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 20. juli 1984

Sameiet ble opprettet i forbindelse med avvikling av selskapet St.Olavsvei Byggelag A/S 12. juli 1984 og opprettelse av St. Olavsvei 19-29 Huseierforening A/L i september samme år. Det ble opprettet sameie for hver av de bebygde eiendommene og hver seksjonseier ble sameier i eiendommen hvor seksjonen lå. Huseierforeningen skal koordinere huseiernes fellesinteresser i tråd med foreningens vedtekter og servituttbestemmelser tinglyst 20. juli 1984. Samtlige seksjonseiere har rett og plikt til å være medlem av St. Olavsvei 19-29 Huseierforening A/L.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

2. 3. 2 Husdyrhold[2]

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

[2] Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[3]

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

[3] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 "Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer, hvor hvert medlem representerer sin seksjon av sameiet. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet."

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Bergen 10. desember 2010

Kjersti Gabrielsen
sign. Kjersti Gabrielsen

Elise Kleppe
sign. Elise Kleppe

Linda Melstveit
sign. Linda Melstveit

Helga Træet
sign. Helga Træet

HUSORDENSREGLER
Sameiet St. Olavsvei 21

Oppgaver i vaskeuka:

- Trappevask fom. gangen utenfor tørkeloftet tom inngangspartiet i 1. etg. I vaske-kjelleren skal sluket sjekkes og evt. renses, og gulvet kostes. Ute skal sluket foran kjellerdøra sjekkes og evt. renses. Lauv/skitt i trappa skal fjernes.

  Prøv å bytte vaskeuke hvis du ikke har anledning når det er din uke.

- Èn gang i året har hver seksjon ansvar for at hhv tørkeloftet og fellesarealet i kjelleren blir vasket/kostet/støvsugd. Ref. ukenr. på vaskelista.

Tillegg, sommerhalvåret:

- Sørge for vanning av plantene i krukka ved inngangsdøra og etterfylling av vann i vannbeholderen under. Vanning ellers utføres ved behov (blomster og busker).
- Slå plenen på begge sider av huset samt plenstripa utenfor vårt hagegjerde på hagesiden. OBS! det må slås *hver uke* i vekstsesongen, avtal med andre hvis du ikke kan.

Tillegg, vinterhalvåret:

- Ved snøfall: måke fra gatedøra til fortauet. Salte eller strø om nødvendig. I tillegg skal fortauet langs *hele* vårt hagegjerde mot St. Olavsvei måkes. (ansvar pålagt av Bergen kommune)
- I månedskiftet november/ desember: kontrollere brannslokningsapparat og skifte batteri i røykvarslerne (4 stk). Notèr dato for batteriskift på vaskelista.

Fellesansvar:

- Sørge for at papirspann og sekker med returplast blir satt ut til Bir for henting.
- Skifte lyspærer
- Ved lydsignal: skifte batteri i røkvarsler.
- Bidra til at alt fellesareal inne og ute holdes ryddig bl.a. gjennom rask bortkjøring av rivingsmateriell etter oppussing, lagring av private eiendeler i egen bod og fjerning av eget søppel (eks. tom-emballasje i vaskekjelleren)
- **Vaskemaskiner og tørketromler skal pga brannfare ikke brukes om natten**
- **Gatedør og kjellerdør skal til enhver tid holdes låst.**

2024

St. Olavsvei 21, referat sameiermøte 2024

Dato: 14.03. 2024

Sted: hos Andreas. Til stede: Andreas, Linda og Aage og Andreas. På videolink: Petter og Åse Rasmussen, og Martin Løndal

Agenda:

1 Oppsummering 2023
2 Regnskap 2023
3 Planer for 2024
4 Budsjett 2024
5 Valg
6 Reseksjonering
7 Husordensregler
8 Eventuelt.

1. Oppsummering 2023

Styrets sammensetning:

Styremedlemmer: Martin Løndal, Aage Melstveit og Andreas Totland Moss.
Styreleder: Linda Melstveit

Representant i Huseierforeningen: Andreas T. Moss.

Påkostninger: Avretting av gulvet i kjellergangen mot bakdør. (Betonggulv AS)

Det har ikke vært noen møter ut over sameiermøtet 23. mars 2023.

2. Regnskap 2023

Linda har ført regnskapet og disponert kontoen. Regnskapet ble godkjent uten anmerkninger av Andreas 4/2 -24.

Nøkkeltall:	2023	2022	2021	2020
Saldo 1. januar	21.354,-	95.513,-	114.453,-	94.478,-
Saldo 31. desember	18.246,-	21.355,-	95.513,-	114.453,-
Utestående	0	0	0	0
Gjeld	1.229,-	262,-	0	0

Fellesutgifter: kr 900,- pr. mnd. tom. mars, deretter 1.000,- pr. mnd.

Største utgiftsposter: TV & internett (Altiboks) kr. 22.536,-. Forsikring 14.012,-.
Vedlikeholdsfond Huseierforeningen: 4.000,-.

3. Planer & påkostninger 2024

- Tak og vegger av mur på fellesareal i kjelleren males. Evt. maling av trepanel vurderes. Ansvar: **Linda.**
- Vurderes: Skraping, rep. av sprekker og maling av fasade på hagesiden. Anbud innhentes. **Andreas.**
- Vurderes: Utskifting av nedløp fra verandaene. Pris innhentes. **Aage**
- Sjekke muligheter for hva som kan gjøres for å «løfte standarden» på trappa foran gatedøra. **Petter**
- **På dugnad:** vask og oljebehandling av hagemøbler, hagearbeid, pussing og oljebehandling av gatedør innvendig og ute. I tillegg må treverket rundt dør og vinduer i gangen olies

2024

Vedlikehold/reparasjon/ømaling av rekkverk på verandaene
Legge fundament (heller) for søppelspann til sek. 3 og 4 (tilsvarende som på andre siden).

4. Budsjett 2024:

Faste utgifter er estimert til ~ 49.000,-. *(Altibox 23.000, Strøm 6.000, Forsikring 15.000, HF 3.000, Regnskap og konto 1.750).* Inntekter: felleskostnader kr. 55.200,-

Større påkostninger (eks. maling av fasade) må avtales og finansieres utenfor budsjett.

5. Valg av styret 2024:

Linda Melstveit fortsetter som styreleder med ansvar for konto og regnskap
Styremedlemmer: Andreas Totland Moss, Aage Melstveit og Petter Rasmussen

Andreas Moss fortsetter som sameiets representant i Huseierforeningen.

6. Reseksjonering

Det er inngått avtale om at loftsareal () tilhørende seksjon 1 overføres til seksjon 2. I tillegg overføres fellesarealet utenfor hybelrom og boder til seksjon 2. Alle seksjonseiere har samtykket og bekrefter vedtaket ved sin signatur under.

7. Husordensregler

Fellesareal skal ikke brukes til lagring av private eiendeler. Unntak: sykkelparkering under trappa i kjelleren. Er det behov for midlertidig bruk av fellesområder til private formål så avtales dette med øvrige eiere. .

Utleier må gjøre leietaker kjent med sameiets husordensregler og følge opp evt. brudd.

8. Eventuelt

- **Felleskostnadene** fastsettes i forhold til eierbrøk. Felleskostnadene økes med 20% fra 1. april for å balansere budsjettet. Fra 1. april skal sek. 1 & 4 betale kr. 960,- mens sek. 2 & 3 betale kr. 1.440,- pr. mnd.
- **Maling kjeller** utføres forefallende, men er planlagt ferdig ila juni. Kompenseres med 3 mnd fritak for fellesutgifter.

Bergen, *14.mars 2024*

Snr.1 Petter Rasmussen Ase Rasmuss

Snr.2 Andreas Totland Moss

Snr.3 og 4: Linda & Aage Melstveit Linda Melstveit
Aage Melstveit

Opplysninger fra

Bergen Kommune

080

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

St. Olavs Vei Byggelag A/S,
c/o B. Nilsen, St. Olavs vei 25,
5032 MINDE

Bergen, den 27.10.1978

ARKIV nr. 503.1
RH/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass ST. OLAVS VEI 19-29 G.nr./ B.nr./

Arbeidets art Vindusendring

Bygningens art Boliger

Byggherre St. Olavs Vei Byggelag

Anmelder ds.

Ansvarshavende ds.

Søknad om byggetillatelse datert 24.5.1977.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:
- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

for overingeniøren
M. Sletten
bygningsinspektør

R. Hansen
bygningskontrollør

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

ST. OLAVS V. V/WALLACE
ST. OLAVS VEI 25
5037 SOLHEIMSVIKEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 31.03.95 Vår ref. Snr 951201 Bergen, 8.7.1997
PE /RBR

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:ST. OLAVS VEI 19-29 Eiendom: 0-0162-1314

Byggherre :ST. OLAVS V. V/WALLACE Adr.: ST. OLAVS VEI 25

Ansvarsh. :BLINDHEIM OLAV S Adr.:

Arbeidets art: UTV. ALTANER Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 31.03.95
Byggetillatelse gitt.....: 20.04.95

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Rita Brandvik
for Per Edvardsen
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33

BERGENS KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. St. Olavsvei nr. 19

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 16/2.43
fra hr. K. Hansen v/ark. Følling approberte byggeforetagende:
2 etasjes murhus m/4 hybler på loft

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1	komf.	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.		–	2 kaminer	5te „		–	–
2den „		–	2 „	6te „		–	–
3die „	Loft	–	4 ovner	Dessuten	4 komb. bad og W.C. + 1 W.C.		

Jfr. deklarasjon

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 19. november 1948

J. H.
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 25 november 1948

Tom Doran (s)
bygningssjef.

25/11-48 f. ark. Følling

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

1000. 10-35. J. D. B. A/S

BERGENS KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. St. Olavsvei nr. 21

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av
fra hr. K. Hansen v/ark. Følling approberte byggeforetagende:
2 etasjes murhus m/4 hybler på loft

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1	komf.	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.		–	2 kaminer	5te „		–	–
2den „		–	2 „	6te „		–	–
3die „	Loft	–	4 ovner	Dessuten	4 komb. bad og W.C. + 1 W.C.		

Jfr. deklarasjon.

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 19. november 1948

J. H.
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 25 november 1948

Tom Doran (s)
bygningssjef.

25/11-48 f. ark. Følling

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

1000. 10-35. J. D. B. A/S

Løpenr.

BYGNINGSSJEFEN

Ferdigattest

for eiendommen nr. St. Olavsvei nr. 23

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 16/2.43
fra hr. K. Hansen v/ark. Følling approberte byggeforetagende:
2 etasjes murhus m/4 hybler på loft

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1	komf.	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.		— 2 kaminer —		5te „		—	—
2den „		— 2 " —		6te „		—	—
3dje „	Loft	— 4 ovner —		Dessuten	4 komb. bad og W.C. + 1 W.C.		

Jfr. deklarasjon

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 19. november 1948

J. A.
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 25. november 1948

Tom Doran (s)
bygningssjef.

25/11-48. 1. ark. Følling

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

1000. 10-35. J. D. B. A/S

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpenr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. St. Olavsvei nr. 25

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 16/2.43
fra hr. K. Hansen v/ark. Følling approberte byggeforetagende:
2 etasjes murhus m/4 hybler på loft

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1	komf.	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.		— 2 kaminer —		5te „		—	—
2den „		— 2 " —		6te „		—	—
3dje „	Loft	— 4 ovner —		Dessuten	4 komb. bad og W.C. + 1 W.C.		

jfr. deklarasjon

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 19. november 1948

J. A.
bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 25. november 1948

Tom Doran (s)
bygningssjef.

25/11-48. 1. ark. Følling

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

1000. 10-35. J. D. B. A/S

BERGENS KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. St. Olavsvei nr. 27

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 23/2.43
fra hr. approberte byggeforetagende:
2 etasjes murhus m/4 hybler på loft

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1	komf.	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.		–2 kaminer	–	5te „		–	–
2den „		–2 "	–	6te „		–	–
3die „	Loft	–4 ovner	–	Dessuten	4 komb. bad og W.C. + 1 W.C.		

jfr. deklarasjon

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 19. november 1943

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 25. november 1943

Tom Doran (s)
bygningssjef.

25/11-43 l. ark. Følling

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

600. 10-35. J.D.B. A/S

BERGENS KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. St. Olavsvei nr. 29

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 23/2.43
fra hr. K. Hansen v/ark. Følling approberte byggeforetagende:
2 etasjes murhus m/4 hybler på loft

er lovlig.

Der er besiktiget 2 røkpiper og følgende ildsteder:

Kjeller	1	komf.	ovner	4de etg.		komf.	ovner
1ste etg.		–2 kaminer	–	5te „		–	–
2den „		–2 "	–	6te „		–	–
3die „	Loft	–4 ovner	–	Dessuten	4. komb. bad og W.C. + 1 W.C.		

Jfr. deklarasjon

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 19. november 1943

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og kan taes i bruk.

Bergen den 25. november 1943

Tom Doran (s)
bygningssjef.

25/11-43 l. ark. Følling

Ferdigattesten bør tinglyses på eiendommen.

10-35. J.D.B. A/S

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

ASISS AS
C/o Sissel MyrenRavnestølen 174
5170 BJØRNDALSTRÆ

Vår referanse: BYGG-2024/15444-26
Saksbehandler: Henriette Bakke Nielsen
Dato: 01.04.2025

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 162 Bnr 1315
Adresse : St. Olavs vei 21
Tiltakshaver : Andreas Totland Moss
Tiltaket : Bruksendring bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 01.04.25 og tillatelse datert 18.02.25.

VEDTAK

Det gis ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, for:

- Bruksendring fra to mindre boder og gangareal til loftstue, og innlemming av to værelser og loftstue til underliggende leiligheten, seksjon 2, ved ny interntrapp.
- Fasadeendring: innsetting av et takvindu (500*1200 mm).

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Henriette Nielsen
Saksbehandler

Andreas Tveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Andreas Totland Moss 5052 BERGEN
St. Olavs Vei 21

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Ferdigattest

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 21, Sankt Olavs vei

at det av ~~herr~~ St. Olavsvei Byggelag A/S v/ herr Kåre Steffensen

under 25/4- 19 60 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår intern trapp fra

2. etasje til beboelse på loft.

Bergen den 1. oktober 19 60.

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

2000 960 HJR.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 162/1315/0/0
Utlistet 22. april 2025

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, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260918313	Grunneiendom	0	Ja	409,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Danmarksplass-Kronstad	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	23,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
17190000	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, KRONSTAD, HØGSKOLEN I BERGEN	3	200209870
64040000	34	BERGENHUS/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 1, NONNESETER - KRONSTAD	3	201423440
20000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL	4	-
21000	30	ÅRSTAD. IBSENS GATE 107X - HAUKELAND 165 (KIRKEBYGG)	3	-
70880000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286 MFL, ST. HALVARDS VEI	5	202220674
70460000	35	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 978 MFL., NYMARK	9	202220610
11450000	30	ÅRSTAD. HAUKELANDSVANNET, HAUKELANDSOMRÅDET	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/946	3418669-1	Ombygging	Kirke kapell	Igangsettingstillatelse	15.08.2023	202313150

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 22. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.04.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1315/0/0
Adresse: St. Olavs vei 21

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense	**KPA2018 Arealformål**
Angitthensyn kulturmiljø	Byfortettingssone
Faresone	Idrettsanlegg
Infrastruktursone	Grønnstruktur
Støysone gul	

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

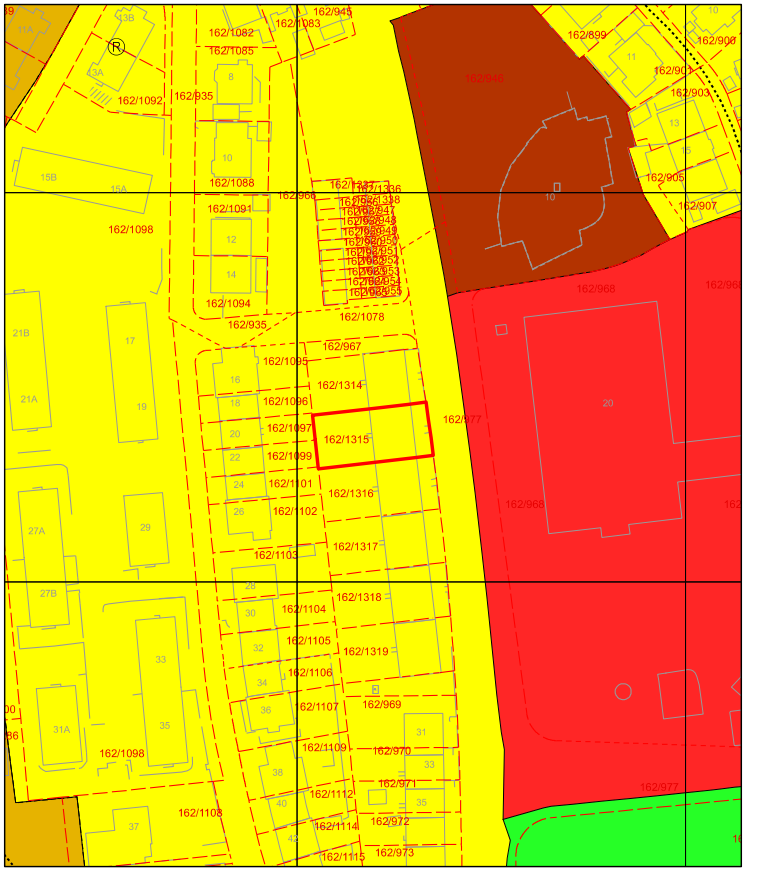
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 22.04.2025

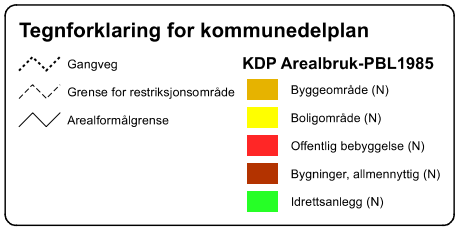
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 162/1315/0/0
Adresse: St. Olavs vei 21

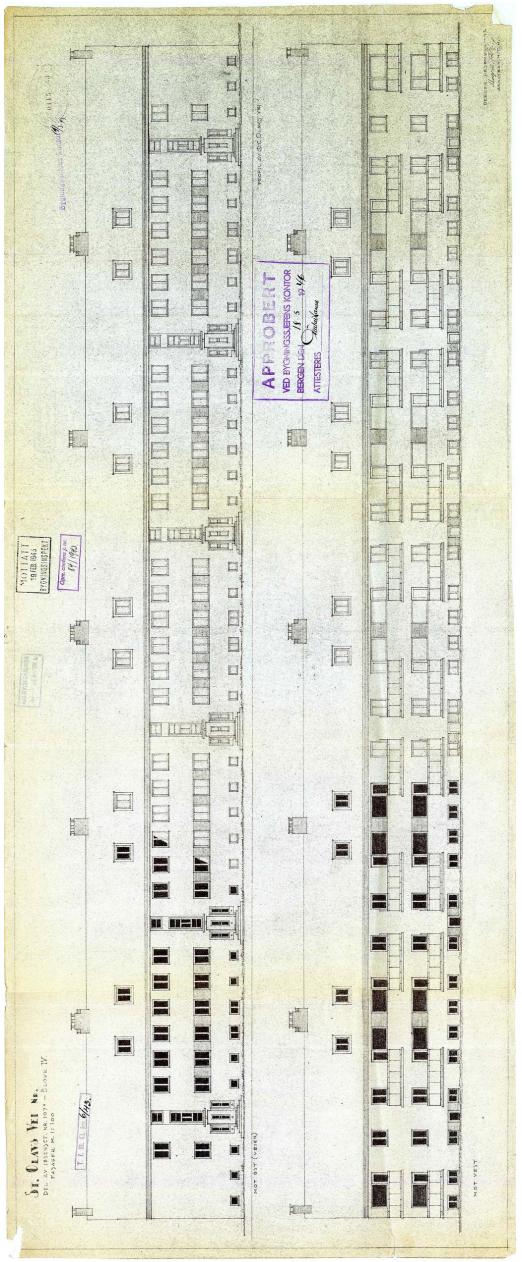
N

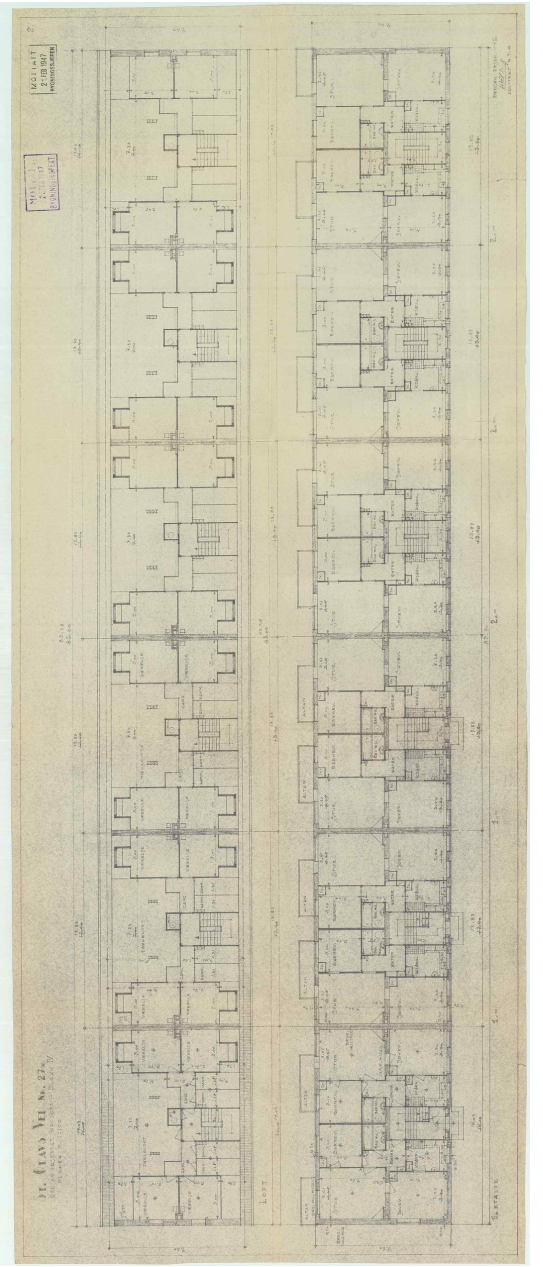
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

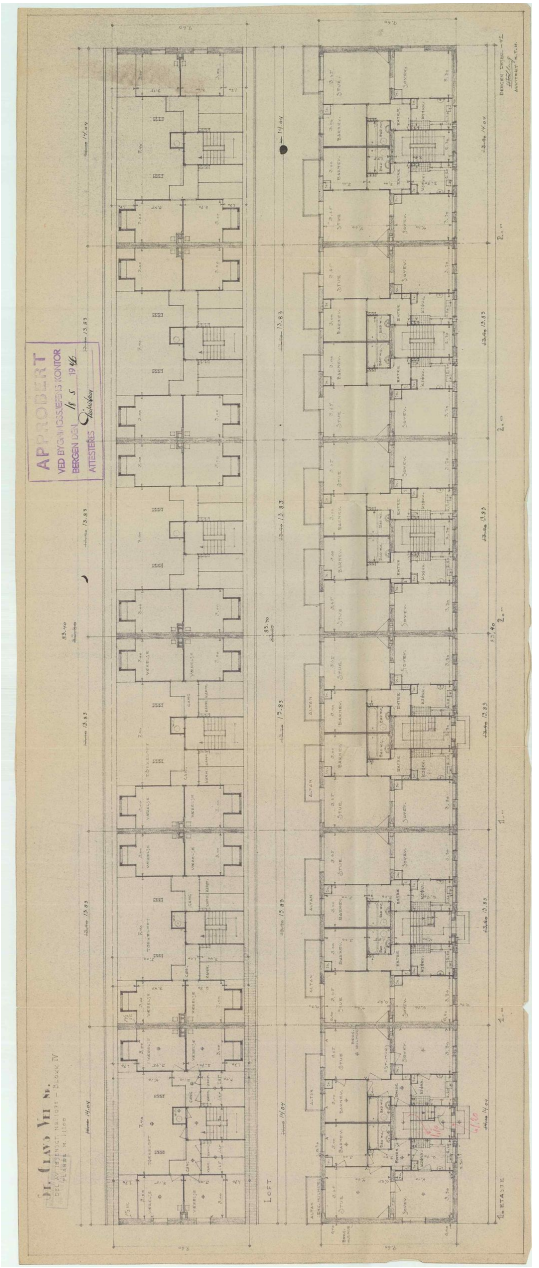
Eiendomsmerkering (1)

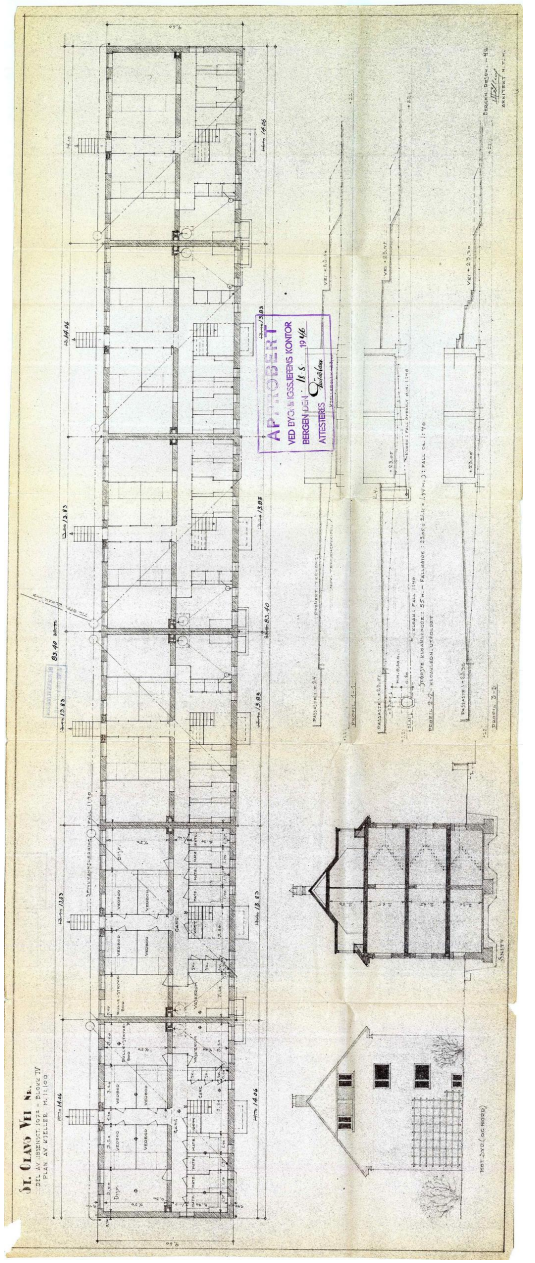


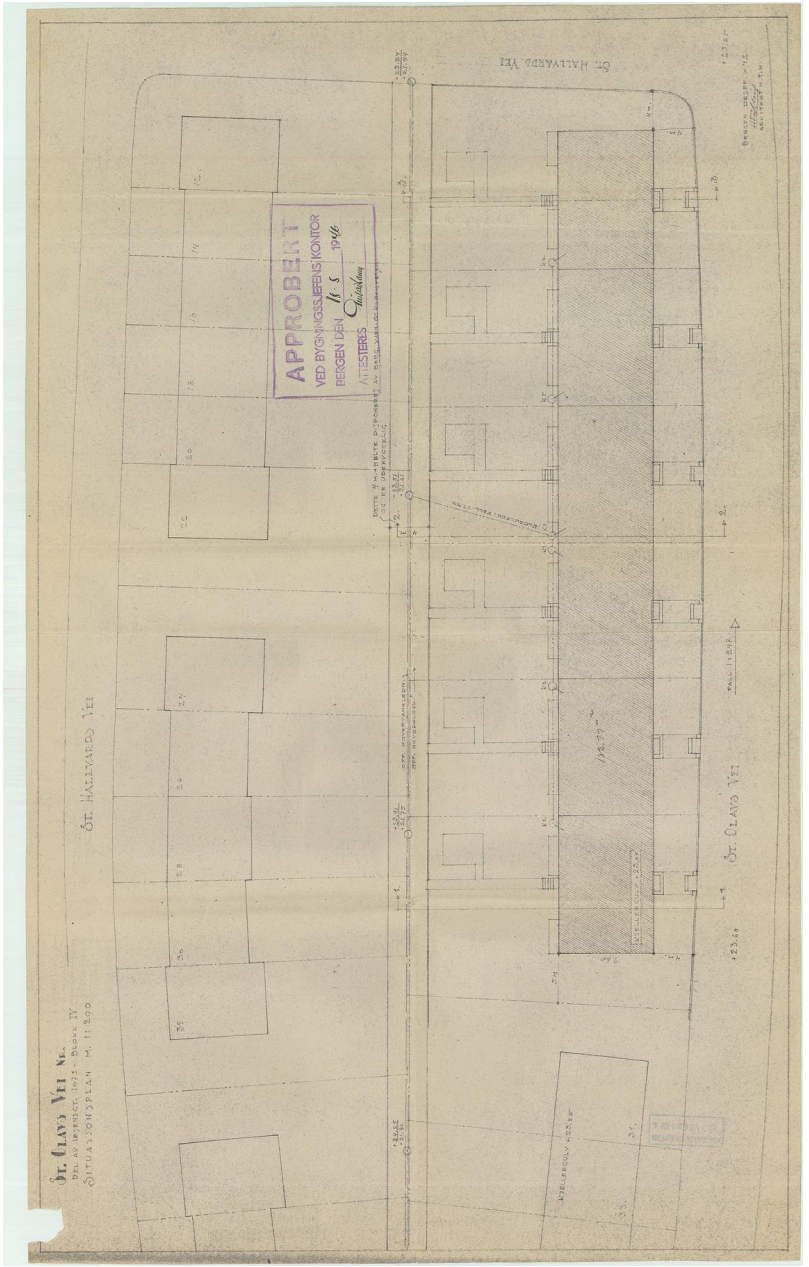

Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Byggeområde (N)
Boligområde (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Idrettsanlegg (N)


APPROBERT
VED BYGNINGSSERVICENS KONTOR
ATTESTERES




APPROBERT
VED BYGNINGSINSPEKSJONEN
BERGEN
ATTESTERES
LOFT


APPROBERT
VED BYGNINGSINSPEKSJONEN
BERGEN
ATTESTERES


ØT. CLAVS VEI
ØT. HALLVARDS VEI
APPROBERT
VED BYGNINGSSLEIENS KONTOR
BERGEN DEN 16 5 1916
ATTESTERS

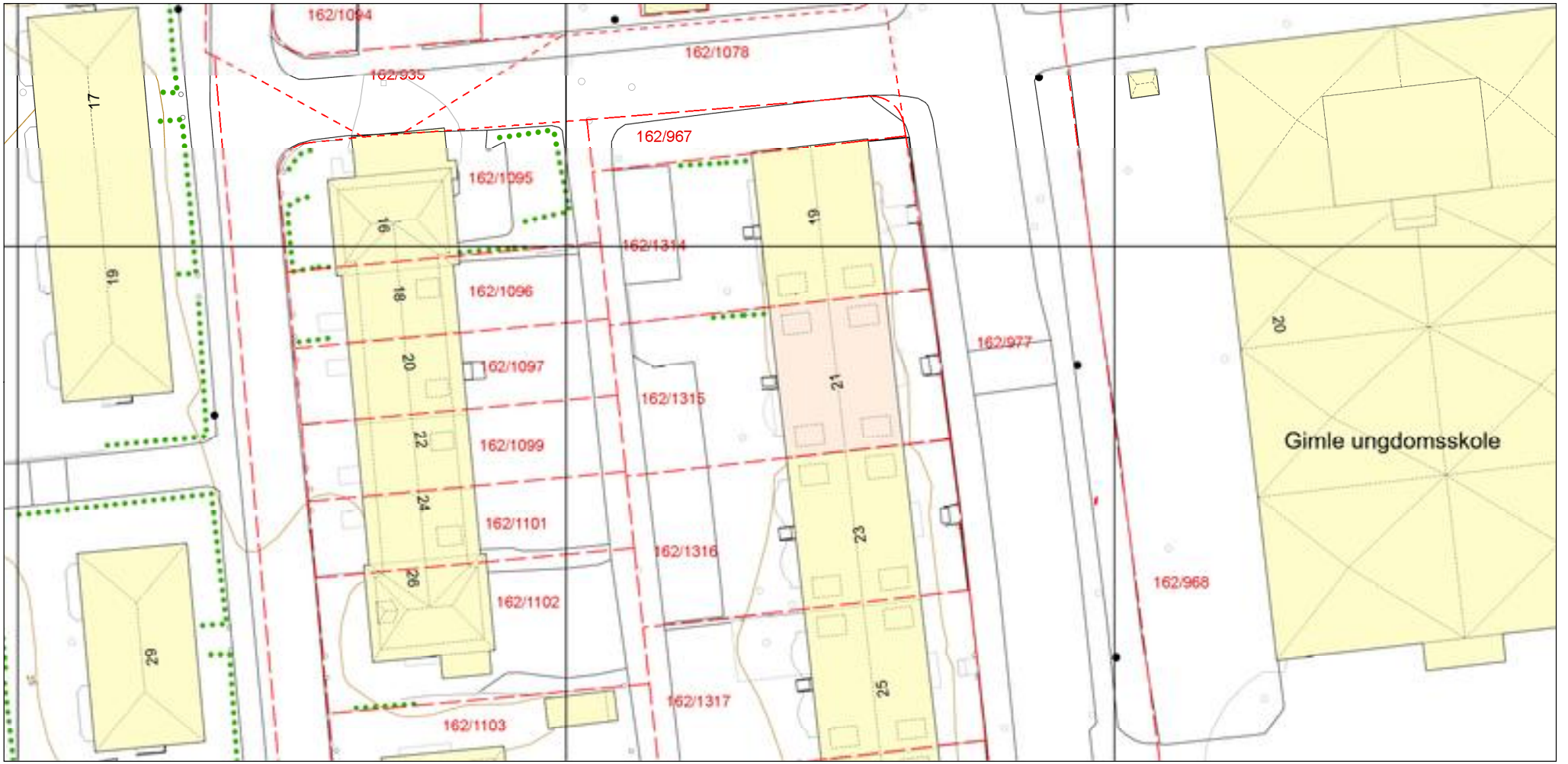
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:500
Dato: 22.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/1315/0/3
Adresse: St. Olavs vei 21, 5052 BERGEN

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 19-0157/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: St. Olavs vei 21 5052 BERGEN

Betegnelse: Gnr 162, bnr 1315, snr 3 (ideell andel 1/1) / Gnr 162, bnr 967 (ideell andel 1/24) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no