NORDVIK

Olaf Ryes vei 39

3 soverom | 104 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Olaf Ryes vei 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
64	Vedlegg
73	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Bygårdsdrøm med vakre påkostninger i en av Bergens mest ettertraktede gater. To balkonger, stukkatur og generøs takhøyde

Prisantydning	**9 570 000,-**
Omkostninger	**245 180,-**
Totalpris	**9 997 793,-**
Fellesgjeld	**182 613,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 500,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1921**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En unik mulighet i en herskapelig og vakker bygård i en av Bergens mest ettertraktede gater. Vesentlig påkostet med delikate detaljer og moderne kvaliteter - en type bolig det finnes få av i Bergen. Her kan du flytte rett inn og bo godt, med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud og Nygårdsparken som nærmeste nabo.

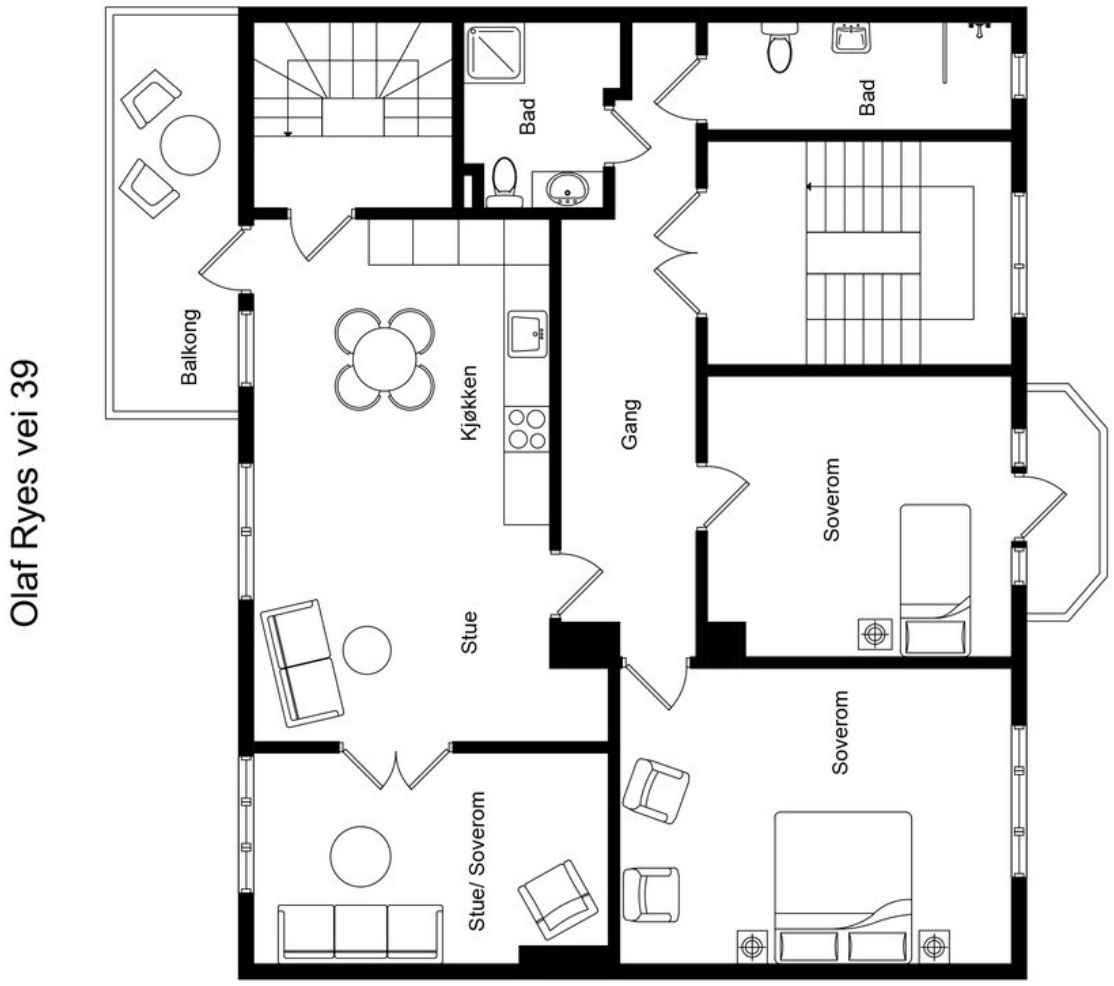
- Renovert i 2025/2026 med gjennomgående særs lekker standard og gjennomtenkte detaljer
- 2 balkonger vendt mot ulike himmelretninger
- Autentisk bygårdspreg med generøs takhøyde, rosetter, vakkert listverk og fiskebeinsparkett
- Praktisk planløsning med 2 stuer, 2 soverom og 2 bad

I gangavstand:

- 1 min til matbutikk
- 3 min til busstopp m/37 linjer
- 7 min til sentrum
- Under 6 min til UIB, Studentsenteret og BI
- 6 min til sjø og badeplass

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm




























































Amore



























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0109/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Olaf Ryes vei 39, 5006 BERGEN
Gnr 164, bnr 454, snr 5 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selger
Erik Orten

Kjøpesum og omkostninger
9 570 000,- (Prisantydning)
182 613,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 752 613,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
243 800,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 180,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 180,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 997 793,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 010 793,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1921

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Gang, bad, bad/vaskerom, to soverom, stue/kjøkken og spisestue.
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 10 kvm. To balkonger.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer to eksterne boder på 4,13 m^2 (loft) og 1,23 m^2 (kjeller).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Rehabilitert og etterisolert bjelkelag
- Nye vegger, ny himling
- Nytt elektrisk anlegg, spotter og takpunkt, sikringsskap
- 2 helt nye bad. Varmekabler. Ny ventilasjon.
- Fiskebeinsparkett og historiske fliser i gang. Varmefolie i gang.
- Nytt kjøkken fra Kvik med downdraft platetopp
- Vinskap
- Stukkatur og rosetter, klassisk stil.
- Nye dører. Ny dobbeltdør. Rehabilitert original ytterdør.

- Nye vinduer, ny balkong.
- Murpuss pipeløp

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Totalrenovert to bad. Sluttført 2026. Firma: ZAC Bygg AS Salhus VVS AS Os elektro AS, Fjell Elektor AS Takstmann & Konsulent Steffen Stavang Tvedt Kontrollør: Norsk Byggekontroll AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert to bad. Sluttført 2026. Firma: ZAC Bygg AS Salhus VVS AS Os elektro AS, Fjell Elektor AS Takstmann & Konsulent Steffen Stavang Tvedt Kontrollør: Norsk Byggekontroll AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert to bad. Sluttført 2026. Firma: ZAC Bygg AS Salhus VVS AS Os elektro AS, Fjell Elektor AS Takstmann & Konsulent Steffen Stavang Tvedt Kontrollør: Norsk Byggekontroll AS.

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:- Nytt tak og murpuss piper (ZAC BYGG AS), 2023 - Reparasjon av skadete bærebjelker og annen bærende konstruksjon mellom 4. etg og 5.etg og ved takbjelker/yttervegg (ZAC BYGG AS). 2022-2024 - Rehabilitert fasade vest + øst (Robert Spjeld/Bergen Bygg og Mur AS) (2022-2024) - Tekking og utbedringer balkong øst (Bjørsvik Taktekker-mester AS) - Robert Spjeld/Bergen Bygg og Mur AS rehabilitering av utvendige balkonger vest (2024-2025), samt beslag tak/pipe. - Nytt rekkverk/gelender balkonger vest Smihuset AS (2025) - Nye takrenner Sameiet har stått for nevnte utbedringer.

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: Fjell elektro AS - 2026.

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: Salhus VVS har stått for alt vann- og røropplegg. Arbeidet har hatt oppstart i 2021/2022, sluttført 2026. Arbeidet har tatt tid grunnet behov for søknad, utbedring av arbeid på bærende konstruksjoner, samt div øvrige forhold.

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søknad tidligere sendt Bergen kommune for arbeider. IG fra kommunen godkjent og alt innvendig arbeid i leiligheten er nå sluttført. Søknad om FA er sendt inn og en venter på godkjennelse av denne fra kommunen.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Ja. Tidligere bad hadde behov for totalrenovering. Nå totalrenovert.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv: 1) Alle ildsteder er forskriftsmessig lukket og murt igjen i leiligheten av faglært. 2) For sameiet som helhet har en hatt ordinær inspeksjon ved feier, og det ble gitt feierapport fra Bergen brannvesen (23.06.2021), hvor det siden også kom svar fra styreleder. Brannvesenet registrerte i 2021 tre avvik: I)Manglende sotluke / utilstrekkelig tilgang for feiing. II)Eldre røykrør i vaskekjeller måtte fjernes og mures igjen. III)Sotluke i kjeller hadde behov for vedlikehold. Det ble også gitt anmerkninger om forvitrede fuger i flere skorsteiner, med anbefaling om rehabilitering eller å gjøre enkelte løp inaktive. Kommentarer fra styreleder Elisabeth Fjelltveit i sameiets svarbrev (21.09.2021): I)Sameiet mente avviket om manglende sotluke bygget på en misforståelse, og opplyste at alle pipeløp faktisk hadde sotluker fordelt mellom to kjellernivåer. II)Sameiet bekreftet at gammelt røykrør i vaskekjeller skulle mures igjen i løpet av oktober 2021. III)Vedlikehold av sotluke skulle utføres i tråd med feierens anbefalinger. Styreleder opplyste videre at sameiet hadde startet arbeid med en langsiktig plan for rehabilitering av skorsteinene, inkludert vurdering av rehabilitering med rør og eventuell stenging av enkelte pipeløp.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Ja. Tidligere flere lekkasjer i tak med påfølgende råteskader på bærende konstruksjon.Lekkasje fra karnapp/balkong øst og deler av fasade øst løsnet. Svikt i bærende konstruksjoner till balkong vest. Eldre vinduer,

flere med lekkasje. Samtlige av de overnevnte forhold er utbedret.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: 1)Selve leiligheten: Skjeve gulv i hele leiligheten. Dette ble håndtert blant annet med å utbedre bærebjelker og gulv i hele leiligheten. Dette arbeidet er ferdigstilt. 2) Etasjeskille mellom loft (6.etg) og bjelkelag over himling(5.etg): Takstmann fra K2 taksering befarte loftet og bjelkelaget 10.12.25. Fra hans rapport er det dokumentert at et område på ca 16 m² krever utbedring: "Ved befaring ble det registrert at bjelkene har omfattende tørkesprekker og en tydelig nedbøyning. Det ble også observert merkbar svikt i gulvet på loftet ved normal ferdsel. Konstruksjonen fremstår som svekket, både som følge av alder og
belastning. Den relativt lange spennvidden kombinert med tung egenlast fra innskuddsgulv og leire bidrar til redusert stivhet og bæreevne sammenlignet med dagens krav og forventet bruk. På bakgrunn av de observerte forholdene vurderes det at bjelkelaget ikke har tilstrekkelig stivhet og bæreevne i dagens situasjon. Videre bruk uten tiltak kan over tid medføre økende deformasjoner og mulige følgeskader på underliggende himling. Det vurderes derfor som faglig riktig at bjelkelaget utbedres." Dette faller etter eierseksjonslovens §33 til sameiets vedlikeholdsplikt, da etasjeskille er å anse for sameiets eiendom. Et grovt estimat vil arbeidet med utbedringen av bjelkelaget kunne løpe på mellom kr 75 000 og kr 150 000. Av utbedringskostnaden må seksjonseier påregne å dekke 1/5, grovt estimert kr 15-30 000. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er gitt med usikkerhet, og kan avvike fra dette. Sameiet har p.t ikke innhentet tilbud på de nødvendige arbeider. Tiltaket vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, tentativt tiltaksklasse 1. Ved utbedring kan det tenkes at arbeid kan medføre skader på deler av himling i 5.etasje, da særlig ved hovedsoverom sør-øst. Ved tilsvarende arbeider på bjelkelag mellom 4-5 etasje ble
det kun mindre kosmetiske skader i himling som ble utbedret med sparkel/fugemasse og maling. Undertegnede har begjært ekstraordinært årsmøte som ble avholdt 29.04.26. Undertegnede meldte inn én sak, med forslag om at sameiet vedtar utbedring av svekkede og deformerte bærebjelker i etasjeskille mellom 5. og 6. etasje, i tråd med anbefaling fra takstmann ved K2 Taksering AS ved Nils Magne Hordnes. Ved votering, stemte kun undertegnede for utbedring. Det er likevel undertegnedes oppfatning at sameiet snarlig vil avholde nytt årsmøte, for å vedta utbedring. Unnlatelse av å gjennomføre utbedring er ulovlig
etter esl §33, noe styreleder er gjort oppmerksom på.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Selve leiligheten: Enger takst (2021) Ramm Consult (2021) Bjørsvik Takst AS (2023) BergenHUS AS (2026) Fasade: Enger takst (2021) Hansen takst (2021) Bygningsmasse og vedlikeholdsplan: Enger takst (2021) Etasjeskille (ulike deler): K2 Taksering (2025) BergenHUS AS (2024) Bjørsvik Takst AS (2023) Enger takst (2021) Ramm Consult (2021).

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei.
Beskriv: Det er sendt inn søknad om ferdigattest for arbeidene med boligen og denne er godkjent.

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?
- Ja
Beskriv: Omgivelser: Utbygging av Dokken, øvrige offentlige omsøkte byggeprosjekter i omeng- slik som bybane til Lakesvåg o.l. Private utbyggere med boligprosjekter ved Damsgårdssundet. Sameiet må omsøke utbedring av etajseskille loft, slik presisert tidligere.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Ja
Beskriv: Loft: Tidligere eier av seksjon 5,Fred Stålfjell, inngikk i perioden 6.9.1994-11.5.2006 skriftlige avtaler med hver av de fire andre seksjonseierne om kjøp av vedkommendes andel av baktrapp og loft. Avtalene er signert, det er ytt vederlag, og arealet er tatt i eksklusiv bruk av seksjon 5 i Stålfjells eie. Det er ingen avtalerettslige indikasjoner på at avtalene er ugyldige eller uforpliktende, så eier av seksjon 5 – har ansett avtalene for gjeldende. Sameiet bestrider avtalenes gyldighet i etterkant av undertegnedes overtagelse, og det er således en uenighet tilknyttet til disse. Flere av seksjonseierne tok i -24 i bruk flere av bodene på loftet. Undertegnede har bestridt denne bruken. Generelt vedlikehold: En har fra undertegnedes side opplevd at styret har forsinket sameiets utbedringer/nødvendig vedlikehold, og at det har foreligget unødvendige forsinkelser i gjennomførte arbeider. Styret for øvrig vil på sin side trolig ikke dele denne oppfatningen.

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?
- Ja
Beskriv: Se punkt 28) Det har vært diskusjoner mellom andre seksjonseiere i sameiet rundt om kontraktene impliserer eksklusiv bruksrett, eller eierskap- slik kontraktene anfører. Per tid blir ikke kontraktenes avtalegrunnlag og innhold respektert eller overholdt av sameiet. Kjøper må eventuelt selv gjøre disse forholdene gjeldende overfor sameiet, og selv vurdere om en ønsker å oppnå rettslig avklaring- for egen risiko.bla a. ved å ikke

kunne ha utleid boligen ordinært. Styret for øvrig vil naturlig nok trolig være uenig i en slik fremstilling.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
- Ja
Beskriv:- Sameiet må hente inn kapital for å utbedre bærebjelker loft. Dette er nødvendig vedlikehold og må således prioriteres. - Sameiet har vedtatt i -24 å ha nye vinduer 1-4 etg. Dette er ikke strengt nødvendig vedlikehold. Disse er p.t ikke finansiert.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Jeg vil oppfordre kjøper til å lese kontraktene 1-4 vedrørende loft fra Fred Stålfjell nøye. Her fremgår blant annet at det er gjort bytte av bodareal mellom 2.etg og 5.etg.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Torgeir Wiig

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Murte fasader hvor yttertaket har saltakkonstruksjon og er tekket med teglstein, naturell.
- Takrenner og nedløp i metall.
- Sidehengslede vinduer med isolerglass i trekarmer.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Ventilasjon.
- Overflater gulv på bad.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone på kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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. Styret har satt grensen på korttidsutleie til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret skal holdes orientert om fremleie/utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på begge bad
- Varmefolie under fliser i gang

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, brannalarm, avdrag og renter på felles lån samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at det pt. ikke er planlagt noe økning av felleskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 15 256,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 15 256,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 7 771,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 7 771,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 427 642,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 710 568,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET OLAF RYES VEI 39, orgnr. 927939673

Forretningsfører
SAMEIET OLAF RYES VEI 39

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 182 613,-pr. 12.05.2026

Sameiet har en samlet fellesgjeld på kr 913 066,53,- fordelt på seksjonene, og lånevilkårene er:

DNB
Annuitetslån
Rentesats: 8,54% effektiv
Andel av saldo: kr 182 613,-
Nedbetalingstid: 16 år

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Eierseksjonene har rullerende ansvar for rydding og vasking av fellesarealer. Hver seksjon har ansvaret i to uker om gangen.

Deltakelse på dugnad godtgjøres med kr 200,- per seksjon. Dugnadsoppgaver kan fordeles på årsmøte eller ved oppmøte.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal avklares med styret. Husdyr bør ikke gå uten oppsyn på fellesareal. Ved planlegging av nyanskaffelse av husdyr skal dette klareres med øvrige seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 89792885

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 230 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Tomten er fellesareal, noe som 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har attraktiv beliggenhet på Nygårdshøyden. I Olaf Ryes vei finner du alt du kan ønske deg av fasiliteter og servicetilbud like utenfor egen inngangsdør. Du går til Torgalmenningen på et par minutter fra leiligheten, noe som gjør at alt av bykjernens restauranter, kaféer og andre serveringstilbud er lett tilgjengelig. På varme sommerdager er det også fint å spasere bort i Nygårdsparken, eller til Verftet hvor det er uteservering i sjøkanten.

Om du er glad i tur og natur er det kort vei til det meste du trenger. Det bare noen minutters gange til den nydelige Nygårdsparken, som også har fine turstier. Turstien i Nygårdsparken glir videre inn i den populære turstien rundt Store Lungegårdsvannet. Om du foretrekker brattere terreng og fantastisk utsikt, er byfjellene lett tilgjengelig. For den som ønsker å trene innendørs er det mange fine alternativer. Fra leiligheten er det kort vei til Studentsenteret hvor det er både

treningssenter, idrettshall og svømmehall. I tillegg er det et rikt utvalg av treningssentre i bykjernen.

Leiligheten har nærhet til mangfoldige arbeidsplasser, og de fleste av Bergens utdanningstilbud. Fra leiligheten spaserer du på noen minutter til de fleste av fakultetene til UIB. I tillegg er det kort gange til "Media City Bergen" og Marineholmen med utallige arbeidsplasser. Her finner du også Handelshøyskolen BI. Om du skal til Høyskolen på Vestlandet er det kun kort vei til nærmeste bybanestopp, mens det gode kollektivtilbudet i sentrum enkelt tar deg til både Haukeland Sykehus, Odontologen og Handelshøyskolen.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Mulighet til å ha morgenkaffe på balkongen mot Nygårdsparken, og se solnedgangen fra balkongen mot vest. Utsikten er fantastisk!

Hvordan er nabolaget?
- Et nabolag omgitt av små kaféer, gågater og klassisk arkitektur. Umiddelbar nærhet til Nygårdsparken, kort vei til dagligvarehandel og bystrand. Tilbaketrukket, men likevel svært sentralt.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Møhlenpris er et av de mest karakteristiske byområdene i Bergen - et tett, levende og litt bohemsk strøk mellom parkveien ved Nygårdshøyden og Puddefjorden. Området er kjent for eldre bygårder, kulturmiljø og nærheten til sjøen. Mange forbinder Møhlenpris med en avslappet, inkluderende atmosfære der kunstnere, studenter, barnefamilier og akademikere bor side om side.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Løpetur langs bryggekanten ved Damsgårdssundet til Laksevåg og ned tilbake rundt Store Lungegårdsvann. Det er flatt, urbant og veldig fint, spesielt når sjøen er rolig uten vind.
- Nygårdsparken, videre til Muséhagen og videre mot Nordnes gjennom Dragefjellet til Nordnes.
- Løvstien og Løvstakken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest endring boligbygg datert 19.02.1991.
Det foreligger ferdigattest for reparasjon bolig datert 15.05.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillatelse til tiltak datert 06.10.2011. Tiltaket gjelder innsetting av tre stk takvinduer. Tiltaket antas å omhandle loftet. Det fremkommer av tillatelsen at det skulle anmodes om ferdigattest når tiltaket var ferdigstilt. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra godkjente byggetegninger:
- Spisestue er opprinnelig byggemeldt som soverom, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Vegg mellom stue og kjøkken er revet, og stuedelen er opprinnelig byggemeldt som soverom, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det største soverommet er opprinnelig byggemeldt som spisestue, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det minste soverommet er opprinnelig byggemeldt som stue, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det største badet er opprinnelig byggemeldt som pikeværelse, jf. byggetegninger. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er iht. kommunedelplan Bergenhus. KPD Sentrum, datert 10.12.2001, avsatt til boligområde.

Hensynssoner i kommuneplan:
- Kulturmiljø - Møhlenpris - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Faresone - luftkvalitet, rød sone - berøringsgrad 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
- Byggegrense, utb. volum, funksjonskrav - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - planlegging igangsatt.
- Planid: 72050000 - Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel - planlegging igangsatt.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende to heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler erklæring/avtale og bestemmelse om kloakkledning, og antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 15.06.1989 - Dokumentnr: 19148 - Seksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/5
Eiendommen er oppdelt i 005 seksjoner

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 har vært en pågående uenighet mellom selger og sameiet vedr. eierskap til loft. Saken har sitt utspring i individuelle avtaler inngått over en lengre periode mellom tidligere eier av seksjonen, samt andre tidligere seksjonseiere i sameiet. Sameiet bestrider at seksjonseier i 5.etg har eksklusiv bruksrett eller eierrettigheter til loftet.

Styreleder opplyser om at sameiet har vedlikeholdsoppgaver som kan føre til behov for ekstra innbetalinger, blant annet skifte av vinduer i 1.-4. etasje, rør- og pipefornying samt forsterking av bjelkelag i del av etasjeskille mellom 5. og 6. etasje. Hvilke kostnader det overnevnte vil medføre, og når arbeidet eventuelt vil utføres, er pt. uvisst.

I innkalling til ekstraordinært årsmøte som skal avholdes 15.05.2026 fremkommer følgende:
I forbindelse med utbedring av bjelkelag mellom 5. og 6. etasje er det mottatt befaringsnotat 20.01.2026 fra K2 Taksering AS, som konkluderer med at bjelkelaget er konstruktivt svekket og bør utbedres. Gjennomføring av utbedring kan medføre risiko for skade på ferdigstilt himling i seksjon 5, og reiser spørsmål om kostnads- og ansvarsfordeling. Det foreslås derfor et prinsippvedtak om behov for utbedring, med nærmere utredning av kostnader, løsninger og gjennomføring før igangsetting. Midlertidige sikringstiltak kan vurderes i mellomtiden. Det henvises til innkalling vedlagt i salgsoppgaven. Ny eier påregne byggearbeider i etasjen over, å ta del i 1/5 av totalkostnaden samt eventuelle kostnader ved skader på himling i leiligheten. Rapporten kan ettersendes ved henvendelse til megler.

Styreleder opplyser om at selger har, uten sameiets samtykke, anlagt et ventilasjonsrør ut gjennom taket. Ved eventuelt senere problemer knyttet til dette, vil ikke sameiet påta seg ansvar eller kostnader. Ny eier overtar ansvar og risiko.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 157 300,- 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 20. mai 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Randi Horstad, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94163630

Megler 2
Tonje Roaldsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98011167

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Olaf Ryes vei 39

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 288 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	4 min 0.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	18 min 1.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.... 176 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	9 min 0.8 km
Metis privatistskole 410 elever	9 min 0.8 km

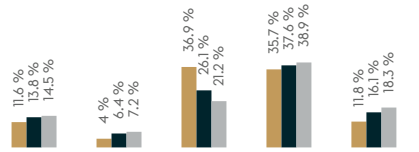
Offentlig transport

Thormøhlens gate Linje 86	4 min 0.4 km
Nygård Linje 1	9 min 0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 1 km
Bergen Flesland	20 min

Barnehager

Møhlenpris Oppveksttun barneha... 68 barn	4 min 0.4 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3... 7 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Møhlenpris	2 437	1 557
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Møhlenpris idrettsplass	4 min
Vitalitetssenteret, idrettshal...	4 min
Sammen Vektertorget	8 min
NEXT Bergen	9 min

«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Olaf Ryes vei 39, 5006 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 164, bnr. 454, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19969-1655 **Eiendomsverdi ref nr:** XN2404

Foretak: BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS **Takstingeniør:** Torgeir Wiig **Vår ref:** Torgeir Wiig

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

BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom).
Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømrer).
Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer.
Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømrer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

Arbeidsoppgaver:
-Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
-Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
-Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
-Energirådgivning.
-Kontrollmåling, areal.
-Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
-Byggesøknader.



Rapportansvarlig



Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5 etasje med trappeadkomst, tilhørende sameie med tilsammen 5 boligseksjoner.

Leiligheten er rehabilitert/ oppgradert i løpet av 2025/ 2026.

Boligbygget er over 100 år og tilfredsstiller ikke dagens tekniske krav til utførelse.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget/ sameiet sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp, etc.). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer, ytterdør, etasjeskille) er det satt tilstandsgrad, TG).
Det anbefales alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

Murte fasader hvor yttertaket har saltakkonstruksjon og er tekket med teglstein, naturell.
Takrenner og nedløp i metall.

På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.
Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

UTVENDIG Gå til side

Sidehengslede vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduene åpner og lukker fint.
Vinduer på bad: dobbelt sett med vinduer.
Nærmest badet er det vinduer med isolerglass i pvc-karmer (hardplast). Ytterst er det vinduer med isolerglass i trekarmer.
Haspene på ytterste vinduer er trege å åpne. Anbefales smurt.

Tofløyet ytterdør i trevirke, malt i mørk grønn. Dørene har flere glassfelt med strukturert (frostet) glass som slipper inn lys, men skjermer for innsyn. Øverst er det buede sprosse som danner et dekorativt mønster.
Døren åpner, lukker og låser fint.
Utgang til sørvest-vendt altan, 8,28 m², fra stue/ kjøkken.
Rekkverk i metall med metallspiler.
Rekkverkshøyde: 1,22 meter.
Terrassebord som dekke.
Svært gode solforhold.

Bildene er tatt kl. 11.00 (29.04.26).

INNVENDIG Gå til side

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.

Keramiske fliser i gang.
Parkett med fiskebeinmønster
Malte platevegger. Malte platehimlinger med lysspotter i gang, begge soverom og i deler av stue/ kjøkken og i stue nr. 2. I tillegg er det tradisjonell belysning i begge stuer/ kjøkken.
Takhøyde, stue: 2,81 meter.

Varmekabler i gulv på begge bad.
Varmefolie under fliser, gang.

Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Gjør oppmerksom på at i gamle bygårder kan det være lytt grunnet dårlig isolering.
Profilerte, formpressede innerdører.
Åpner og lukker fint.

VÅTROM Gå til side

Bad
Storformatfliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter og elektrisk ventilasjonsavtrekk.
Keramiske storformatfliser.
Mosaikkfliser i dusjsone.
Varmekabler i gulv.
Ca. 35 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenket dusjsone.
7-8 mm fall fra vegg i dusjsone og til slukrist (måleavstand: 1,42 meter).
Plastsluk i dusjsone.
Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask. Vegghengt wc. Drenshull under wc.
Vendbar dusjvegg i glass med slepelist nederst på dør.
2 sett med vinduer i dusjsone hvor de innerste vinduene er i pvc-karmer (hardplast).
Dobbel stikkontakt mellom vask og toalett.
Elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluft under dør.
Ikke relevant med hulltaking da det foreligger dokumentert utførelse på nytt bad.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/ vaskerom
Keramiske storformatfliser.
Malt platehimling med lysspotter og elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk.
Keramiske storformatfliser.
Mosaikkfliser i nedsenket dusjnisje.
Varmekabler i gulv.

Nisje for varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
10 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone (måleavstand 1,2meter).
Tilstrekkelig/ godt fall i dusjsonen.
Svakt fall fra eventuelle lekkasjesteder.
Plastsluk i dusjsone.
Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask. Vegghengt wc (drenshull under wc). Dusjvegg i glass.
Dobbel stikkontakt i vegg ved dør/ vask.
Elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk.
Tilluft under dør.
Ikke relevant med hulltaking da det foreligger dokumentert utførelse på nytt bad.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/ kjøkkenløsning.
Underskap med slette/ glatte fronter.
Laminert benkeplate. 2 doble stikkontakter over benkeplate.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn. Vinkjøler over stekeovn.
Platetopp med integrert ventilasjonsavtrekk. Komfyrvakt på vegg ved platetopp.

Parkett med fiskebeinmønster.
Malte platevegger. Malt platehimling med lysspotter, i tillegg til tradisjonell belysning.
Platetopp med integrert ventilasjonsavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap/ fordelerskap montert på bad/ vaskerom.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.

Lufting via lufteventiler i vinduer.

Soverom lengst mot sørøst har ikke lufting i rommet.
Oso varmtvannstank, 200 liter, montert på bad/ vaskerom.

Sikringsskap innfelt i gangvegg ved ytterdør.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Kurs 5 (v.v.b/ varmtvannsbereder var teipet over (kurs slått av, ref. avslutningsarbeider i leiligheten).
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

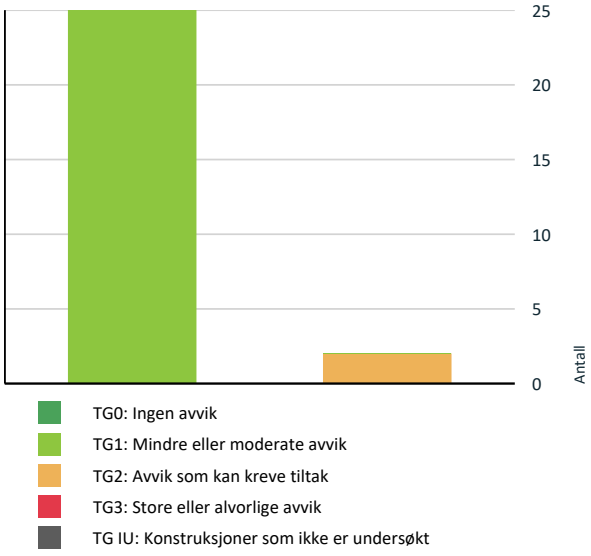
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv - 1 Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1921

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Sidehengslede vinduer med isolerglass i trekarmer.
Vinduene åpner og lukker fint.
Vinduer på bad: dobbelt sett med vinduer.
Nærmest badet er det vinduer med isolerglass i pvc-karmer (hardplast).
Ytterst er det vinduer med isolerglass i trekarmer. Haspene på ytterste vinduer er trege å åpne. Anbefales smurt.



Stuevinduer.







Vindu på bad: dobbelt sett med vinduer.
Nærmest badet er det vinduer med isolerglass i pvc-karmer (hardplast).
Ytterst er det vinduer med isolerglass i trekarmer. Haspene på ytterste vinduer er trege å åpne. Anbefales smurt

Dører

Beskrivelse

Tofløyet ytterdør i trevirke, malt i mørk grønn. Dørene har flere glassfelt med strukturert (frostet) glass som slipper inn lys, men skjermer for innsyn. Øverst er det buede sprosse som danner et dekorativt mønster. Døren åpner, lukker og låser fint.



Ytterdør, innside.



Ytterdør, utside ved trappeoppgang.

Tilstandsrapport



Ytterdør tar i dørterskel.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Altandører med isolerglass i trekarmer. Dørene har høy brystning.
Åpner, lukker og låser fint.



Altandør med utgang fra kjøkken/ stue.



Altandør med utgang fra soverom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til sørvest-vendt altan, 8,28 m², fra stue/ kjøkken.
Rekkverk i metall med metallspiler.
Rekkverkshøyde: 1,22 meter.
Terrassebord som dekke.
Svært gode solforhold.

Bildene er tatt kl. 11.00 (29.04.26).









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang til nordøst-vendt altan, 2 m², fra soverom.
Murt utside. Innside rekkverk av metall.
Metallbeslag på toppbord.

Gulvdekke av sveiset asfaltpapp. Stort drenshull mot midten av altanen.

Rekkverk 92 cm. målt ved drenshull.
Rekkverk ca. 84 inn mot bygget (venstre side, sett innenfra).
Dagens krav er 100 cm opp til 10 meter. Fra 10 meter er kravet 120 cm rekkverk.







Utløp for drenshull på altanen. Feste fos flaggstang, høyre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.

Keramiske fliser i gang.
Parkett med fiskebeinmønster
Malte platevegger. Malte platehimlinger med lysspotter i gang, begge soverom og i deler av stue/ kjøkken og i stue nr. 2. I tillegg er det tradisjonell belysning i begge stuer/ kjøkken.
Takhøyde, stue: 2,81 meter.

Varmekabler i gulv på begge bad.
Varmefolie under fliser, gang.





Bilde tatt i spisestue/ stue 2 mot stue/ kjøkken



Gipsede utsmykninger ved listverk, himling.

Tilstandsrapport



Takrosett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille utført som trebjelkelag.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Gjør oppmerksom på at i gamle bygårder kan det være lytt grunnet dårlig isolering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, formpressede innerdører.
Åpner og lukker fint.



Dører til bad og bad/ vaskerom.



Tofløyede dører mellom stuer.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Storformatfliser på vegger.
Malt platehimling med lysspotter og elektrisk ventilasjonsavtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske storformatfliser.
Mosaikkfliser i dusjsone.
Varmekabler i gulv.
Ca. 35 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenket dusjsone.
7-8 mm fall fra vegg i dusjsone og til slukrist (måleavstand: 1,42 meter).



Vanntest i dusjsonen.
Vann rant til sluk.



Lite fall til sluk i området.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv - 1

Beskrivelse

Dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Svakt fall.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dusjsonen fungerer med avviket.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.





5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Håndvask med underskap.
Speilbelysning over vask. Vegghengt wc. Drenshull under wc.
Vendbar dusjvegg i glass med slepelist nederst på dør.
2 sett med vinduer i dusjsone hvor de innerste vinduene er i pvc-karmer (hardplast).
Dobbel stikkontakt mellom vask og toalett.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte i himling.
Tilluft under dør.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Ikke relevant med hulltaking da det foreligger dokumentert utførelse på nytt bad.

5. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Keramiske storformatfliser.
Malt platehimling med lysspotter og elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk.

5. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Keramiske storformatfliser.
Mosaikkfliser i nedsenket dusjnisje.
Varmekabler i gulv.

Nisje for varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
10 mm fall fra toppflis ved dør til nedsenkning, dusjsone (måleavstand 1,2meter).
Tilstrekkelig/ godt fall i dusjsonen.
Svakt fall fra eventuelle lekkasjesteder.

5. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsone.



5. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Håndvask med underskap. Speilbelysning over vask. Vegghengt wc (drenshull under wc). Dusjvegg i glass.
Dobbel stikkontakt i vegg ved dør/ vask.

5. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt ventilasjonsavtrekk.
Tilluft under dør.

5. ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke relevant med hulltaking da det foreligger dokumentert utførelse på nytt bad.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/ kjøkkenløsning.
Underskap med slette/ glatte fronter.
Laminert benkeplate. 2 doble stikkontakter over benkeplate.
Kjøkkenet er innredet med stekeovn. Vinkjøler over stekeovn.
Platetopp med integrert ventilasjonsavtrekk. Komfyrvakt på vegg ved platetopp.

Parkett med fiskebeinmønster.
Malte platevegger. Malt platehimling med lysspotter, i tillegg til tradisjonell belysning.









5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert ventilasjonsavtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørskap/ fordelerskap montert på bad/ vaskerom.

Tilstandsrapport



Rørskap/ fordelerskap.





Kursfortegnelse.



Inspeksjonsluke på bad/ vaskerom hvor hovedstoppekranen til leiligheten er montert.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.



Røropplegg under håndvask bad/ vasksrom.



Røropplegg under kjøkkenvask.
Montert lekkasjesikring.
Merker på bakvegg er fra silikonspray som rørlegger har benyttet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad/ vaskerom og kjøkken er beskrevet separat.

Lufting via lufteventiler i vinduer.

Soverom lengst mot sørøst har ikke lufting i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon.
På generelt grunnlag opplyses det om at boliger med naturlig ventilasjon har mindre kontroll med inneklima sammenlignet med boliger med balanserte ventilasjonsløsninger.

Bad og kjøkken er beskrevet separat.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales å montere lufting på soverom som ikke har lufting i dag.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannstank, 200 liter, montert på bad/ vaskerom.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap innfelt i gangvegg ved ytterdør.
Automatsikringer.
Antall kurser stemmer med kursfortegnelsen.
Kurs 5 (v.v.b/ varmtvannsbereder var teipet over (kurs slått av, ref. avslutningsarbeider i leiligheten).
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Altan med utgang fra soverom: Rekkverk 92 cm. målt ved drenshull.
Rekkverk ca. 84 inn mot bygget (venstre side, sett innenfra).
Dagens krav er 100 cm opp til 10 meter. Fra 10 meter er kravet 120 cm rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

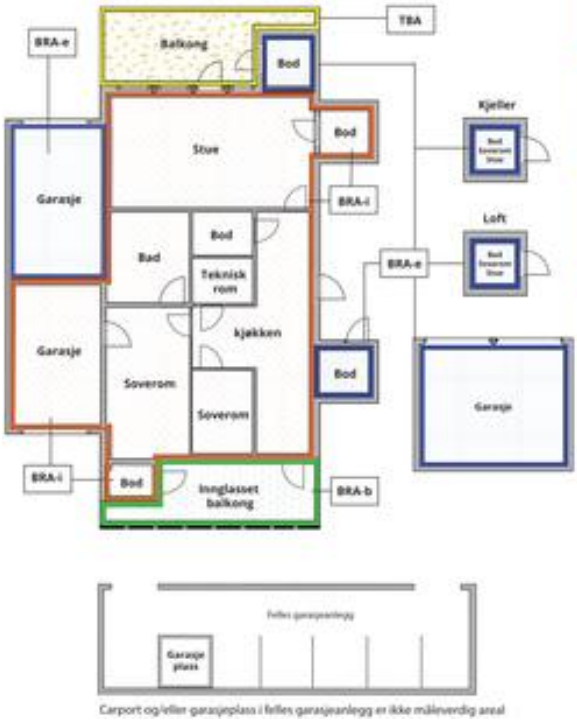
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	104			104	10
Loft		4		4	
Kjeller		1		1	
SUM	**104**	**5**			**10**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, bad, bad/ vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, spisestue 2		
Loft	Bod		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger/ innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Gang: 10.83
Bad: 5,06
Bad/ vaskerom: 3,69
Soverom: 15,48
Soverom 2: 19,89
Stue/kjøkken: 29,39
Spisestue 2: 14,21

Altan, 8,28, med utgang fra kjøkken/ stue
Altan, 2,00, med utgang fra soverom

Bod: 4,13 (loft)
Bod 2: 1,23 (kjeller med utvendig tilkomst)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forelå ikke tegninger, befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er fullstendig rehabilitert/ oppgradert i løpet av 2025/ 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Torgeir Wiig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	454		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olaf Ryes vei 39

Hjemmelshaver
Orten Erik Norvald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært sentral beliggenhet på Møhlenpris, ca. 10-12 minutters gange til Bergen sentrum, over Nygårdshøyden. Bergen sentrum har det meste av fasiliteter med gode butikkutvalg/ kjøpesentre.
Skole/ barnehage/ matbutikker på Møhlenpris.
5 minutters gange til Bystranden (sandstrand) og Handelshøyskolen BI, som har beliggenhet på Møhlenpris like ved Bystranden. Ved Bystranden forbinder gang- og sykkelbroen "Småpudden", Møhlenpris med Gyldenpris.
Flere kaféer med uteservering ved Bystranden.
På Gyldenprissiden er det flere matbutikker.
Populære Nygårdsparken i nærområdet; en stor og flott rekreasjonspark. Parken har blitt oppgradert for vesentlige beløp, senere år.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Det meste av boligmassen opptar tomten.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	11.05.2026	
3	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erik Norvald Orten	9578-5999-4-3037801	2026-05-19 20:00:07

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
19. mai 2026

Oppdragsnummer
32-0109/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olaf Ryes vei 39, 5006 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Erik Orten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juni 2021

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: 89792885
Forsikret i: Gjensidige

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: Totalrenovert to bad. Sluttført 2026. Firma: ZAC Bygg AS Salhus VVS AS Os elektro AS, Fjell Elektor AS Takstmann & Konsulent Steffen Stavang Tvedt Kontrollør: Norsk Byggekontroll AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert to bad. Sluttført 2026. Firma: ZAC Bygg AS Salhus VVS AS Os elektro AS, Fjell Elektor AS Takstmann & Konsulent Steffen Stavang Tvedt Kontrollør: Norsk Byggekontroll AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert to bad. Sluttført 2026. Firma: ZAC Bygg AS Salhus VVS AS Os elektro AS, Fjell Elektor AS Takstmann & Konsulent Steffen Stavang Tvedt Kontrollør: Norsk Byggekontroll AS

---

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: - Nytt tak og murpuss piper (ZAC BYGG AS), 2023 - Reparasjon av skadete bærebjelker og annen bærende konstruksjon mellom 4. etg og 5.etg og ved takbjelker/yttervegg (ZAC BYGG AS). 2022-2024 - Rehabilitert fasade vest + øst (Robert Spjeld/Bergen Bygg og Mur AS) (2022-2024) - Tekking og utbedringer balkong øst (Bjørsvik Taktekker-mester AS) - Robert Spjeld/Bergen Bygg og Mur AS rehabilitering av utvendige balkonger vest (2024-2025), samt beslag tak/pipe. - Nytt rekkverk/gelender balkonger vest Smihuset AS (2025) - Nye takrenner Sameiet har stått for nevnte utbedringer.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke hva jeg kan huske utvover hva som fremkommer i 2).

---

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: Fjell elektro AS - 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt elektrisk anlegg, for tidlig for kontroll.

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: Salhus VVS har stått for alt vann- og røropplegg. Arbeidet har hatt oppstart i 2021 /2022, sluttført 2026. Arbeidet har tatt tid grunnet behov for søknad, utbedring av arbeid på bærende konstruksjoner, samt div øvrige forhold.

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søknad tidligere sendt Bergen kommune for arbeider. IG fra kommunen godkjent og alt innvendig arbeid i leiligheten er nå sluttført. Søknad om FA er sendt inn og en venter på godkjennelse av denne fra kommunen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke relevant

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke relevant

---

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?

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ja. Tidligere bad hadde behov for totalrenovering. Nå totalrenovert.

---

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

Ja

Beskriv: 1) Alle ildsteder er forskriftsmessig lukket og murt igjen i leiligheten av faglært. 2) For sameiet som helhet har en hatt ordinær inspeksjon ved feier, og det ble gitt feierapport fra Bergen brannvesen (23.06.2021), hvor det siden også kom svar fra styreleder. Brannvesenet registrerte i 2021 tre avvik: I)Manglende sotluke / utilstrekkelig tilgang for feiing. II)Eldre røykrør i vaskekjeller måtte fjernes og mures igjen. III)Sotluke i kjeller hadde behov for vedlikehold. Det ble også gitt anmerkninger om forvitrede fuger i flere skorsteiner, med anbefaling om rehabilitering eller å gjøre enkelte løp inaktive. Kommentarer fra styreleder Elisabeth Fjelltveit i sameiets svarbrev (21.09.2021): I)Sameiet mente avviket om manglende sotluke bygget på en misforståelse, og opplyste at alle pipeløp faktisk hadde sotluker fordelt mellom to kjellernivåer. II)Sameiet bekreftet at gammelt røykrør i vaskekjeller skulle mures igjen i løpet av oktober 2021. III)Vedlikehold av sotluke skulle utføres i tråd med feierens anbefalinger. Styreleder opplyste videre at sameiet hadde startet arbeid med en langsiktig plan for rehabilitering av skorsteinene, inkludert vurdering av rehabilitering med rør og eventuell stenging av enkelte pipeløp.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har ingen kjennskap til dette

---

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

Ja

Beskriv: Ja. Tidligere flere lekkasjer i tak med påfølgende råteskader på bærende konstruksjon.Lekkasje fra karnapp/balkong øst og deler av fasade øst løsnet. Svikt i bærende konstruksjoner till balkong vest. Eldre vinduer, flere med lekkasje. Samtlige av de overnevnte forhold er utbedret.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 1)Selve leiligheten: Skjeve gulv i hele leiligheten. Dette ble håndtert blant annet med å utbedre bærebjelker og gulv i hele leiligheten. Dette arbeidet er ferdigstilt. 2) Etasjeskille mellom loft (6.etg) og bjelkelag over himling(5.etg): Takstmann fra K2 taksering befarte loftet og bjelkelaget 10.12.25. Fra hans rapport er det dokumentert at et område på ca 16 m² krever utbedring: "Ved befaring ble det registrert at bjelkene har omfattende tørkesprekker og en tydelig nedbøyning. Det ble også observert merkbar svikt i gulvet på loftet ved normal ferdsel. Konstruksjonen fremstår som svekket, både som følge av alder og belastning. Den relativt lange spennvidden kombinert med tung egenlast fra innskuddsgulv og leire bidrar til redusert stivhet og bæreevne sammenlignet med dagens krav og forventet bruk. På bakgrunn av de observerte forholdene vurderes det at bjelkelaget ikke har tilstrekkelig stivhet og bæreevne i dagens situasjon. Videre bruk uten tiltak kan over tid medføre økende deformasjoner og mulige følgeskader på underliggende himling. Det vurderes derfor som faglig riktig at bjelkelaget utbedres." Dette faller etter eierseksjonslovens §33 til sameiets vedlikeholdsplikt, da etasjeskille er å anse for sameiets eiendom. Kostnadene for utbedring påfaller sameiet etter loven. Et grovt estimat vil arbeidet med utbedringen av bjelkelaget kunne løpe på mellom kr 75 000 og kr 150 000. Av utbedringskostnaden må seksjonseier påregne å dekke 1/5, grovt estimert kr 15-30 000. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er gitt med usikkerhet, og kan avvike fra dette. Sameiet har p.t ikke innhentet tilbud på de nødvendige arbeider. Tiltaket vil være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, tentativt tiltaksklasse 1. Ved utbedring kan det tenkes at arbeid kan medføre skader på deler av himling i 5.etasje, da særlig ved hovedsoverom sør-øst. Ved tilsvarende arbeider på bjelkelag mellom 4-5 etasje ble det kun mindre kosmetiske skader i himling som ble utbedret med sparkel /fugemasse og maling. Undertegnede har begjært ekstraordinært årsmøte som ble avholdt 29.04.26. Undertegnede meldte inn én sak, med forslag om at sameiet vedtar utbedring av svekkede og deformerte bærebjelker i etasjeskille mellom 5. og 6. etasje, i tråd med anbefaling fra takstmann ved K2 Taksering AS ved Nils Magne Hordnes. Alt arbeid kan gjøres fra loftet. Ved votering 29.04, stemte kun undertegnede for utbedring. Styreleder ble gjort oppmerksom på sameiets vedlikeholdsansvar. Det ble 11.05.26 innkalt til nytt ekstraordinært årsmøte 15.05.26, hvor sameiet har fremmet forslag til vedtak blant annet om at av utbedring anses nødvendig og at sameiet erkjenner sitt vedlikeholdsansvar.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Selve leiligheten: Enger takst (2021) Ramm Consult (2021) Bjørsvik Takst AS (2023) BergenHUS AS (2026) Fasade: Enger takst (2021) Hansen takst (2021) Bygningsmasse og vedlikeholdsplan: Enger takst (2021) Etasjeskille (ulike deler): K2 Taksering (2025) BergenHUS AS (2024) Bjørsvik Takst AS (2023) Enger takst (2021) Ramm Consult (2021)

---

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? Oppgitt av takstmann Torgeir Wiig. Oppmåling foretatt April-26.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er sendt inn søknad om ferdigattest for arbeidene med boligen og denne er godkjent.

---

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?

Ja

Beskriv: Omgivelser: Utbygging av Dokken, øvrige offentlige omsøkte byggeprosjekter i omeng- slik som bybane til Lakesvåg o.l. Private utbyggere med boligprosjekter ved Damsgårdssundet. Sameiet må omsøke utbedring av etajseskille loft, slik presisert tidligere. Arbeidet kan gjøres ovenfra på selve loftet.

---

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?

Ja

Beskriv: Loft: Tidligere eier av seksjon 5,Fred Stålfjell, inngikk i perioden 6.9.1994-11.5.2006 skriftlige avtaler med hver av de fire andre seksjonseierne om kjøp av vedkommendes andel av baktrapp og loft. Avtalene er signert, det er ytt vederlag, og arealet er tatt i eksklusiv bruk av seksjon 5 i Stålfjells eie. Det er ingen avtalerettslige indikasjoner på at avtalene er ugyldige eller uforpliktende, så eier av seksjon 5 – har ansett avtalene for gjeldende. Interessenter kan få disse tilsendt fra megler. Sameiet bestrider avtalenes gyldighet i etterkant av undertegnedes overtagelse, og det er således en uenighet tilknyttet til disse. Flere av seksjonseierne tok i -24 i bruk flere av bodene på loftet. Undertegnede har bestridt denne bruken. Generelt vedlikehold: En har fra undertegnedes side opplevd at styret har forsinket sameiets utbedringer/nødvendig vedlikehold, og at det har foreligget unødvendige forsinkelser i gjennomførte arbeider. Styret for øvrig vil på sin side trolig ikke dele denne oppfatningen.

---

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?

Ja

Beskriv: Se punkt 28) Det har vært diskusjoner mellom andre seksjonseiere i sameiet rundt om kontraktene impliserer eksklusiv bruksrett, eller eierskap- slik kontraktene anfører. Per tid blir ikke kontraktenes avtalegrunnlag og innhold respektert eller overholdt av sameiet. Dette gjør ikke avtalene ugyldige. Seksjon nr 5 har likevel bodareal, men har etter undertegnedes forståelse rett på vesentlig mer. I flere av de øvrige seksjonseiernes salgsoppgaver er ikke bod på loft omtalt i oppgavene overhodet. Kjøper må selv vurdere om vedkommende ønsker å gjøre disse forholdene gjeldende overfor sameiet, og hvor vidt en ønsker å oppnå rettslig avklaring- for egen risiko.

---

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

Ja

Beskriv: - Sameiet må hente inn kapital for å utbedre bærebjelker loft. Dette er nødvendig vedlikehold og må således prioriteres. - Sameiet har vedtatt i -24 å ha nye vinduer 1-4 etg. Dette er ikke strengt nødvendig vedlikehold. Disse er p.t ikke finansiert.

---

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?

Ja

Beskriv: Jeg vil oppfordre kjøper til å lese kontraktene 1-4 vedrørende loft fra Fred Stålfjell nøye. Her fremgår blant annet at det er gjort bytte av bodareal mellom 2.etg og 5.etg. I mine øyne har kjøper her en sterk sak, men kjøper vil selv måtte stå for vurdering mtp eventuell juridisk risiko.

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: 32-0109/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erik Norvald Orten	**2026-05-19**

Identifikasjon

Erik Norvald Orten

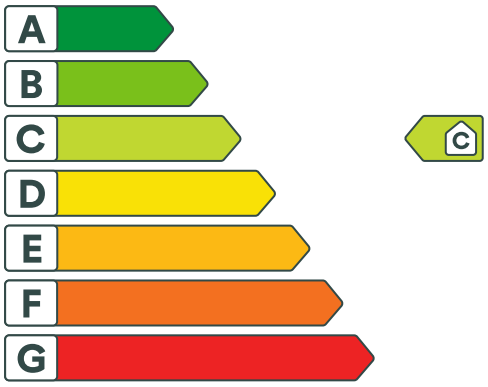
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Olaf Ryes vei 39, 5006 BERGEN	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292421**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139277554**
Gårdsnummer **164**	Bruksnummer **454**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1921**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
140,16 kWh/m²	**14 717 kWh**



Olaf Ryes vei 39, 5006 BERGEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Olaf Ryes vei 39, 5006 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER
FOR

SAMEIET OLAF RYES VEI 39
Gnr. 164 bnr. 454

Vedtektene bygger på de tidligere vedtektene for sameiet. Reviderte vedtekter ble vedtatt på årsmøte den 17/06 2021 og ekstraordinært årsmøte den 29/06.21 i henhold til lov om eierseksjoner 16.jun 2017 nr 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er "Sameiet Olaf Ryes vei 39", og har gårdsnummer 164 og bruksnummer 454 i Bergen kommune (kommunenummer 4601). Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15. juni 1989.
Sameiet består av fem boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst 15. juni 1989, samt de tinglyste fellesarealene. Eierseksjonsbrøken er likt fordelt med ⅕ per boligseksjon.

2. DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseiere er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon, med unntak av de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Kortidsleie utover 60 dager er ikke tillatt. Styret skal holdes orientert om all fremleie og utleie, og motta leietakeres kontaktinformasjon fra utleier.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven.

Hyblifisering, altså ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning er ikke ønskelig, og skal godkjennes på årsmøtet med 2/3 flertall.

2.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

2. 3. 1 Seksjonene og fellesarealer

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

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

Ved bygningsmessige endringer som krever myndighetenes godkjenning skal søknad sendes via sameiet og det må ikke foretas andre installasjoner o.l. som er til unødig eller urimelig ulempe for sameierne.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

2.3.2 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 årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre

2.3.3 Ordensregler
Det skal fastsettes ordensregler for eiendommen. Disse kan endres med alminnelig flertall av årsmøtet. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
Brudd på ordensreglene kan medføre plikt til innbetaling av nærmere fastsatt beløp (se ordensreglene) som forfaller til betaling sammen med de månedlige felleskostnadene.
Overnevnte saker behandles og avgjøres av årsmøtet.

3. FELLESKOSTNADER

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

Kostnader som vedrører boligdeler og eventuelle næringsdeler holdes adskilt.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på ordinært eller ekstraordinært årsmøte, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Akontobeløpet innbetales til sameiets felles bankkonto, og skal betales forskuddsvis senest den 15. hver måned.

Endring av akontobeløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Dersom det ved ordinært eller ekstraordinært årsmøte besluttes å igangsette nødvendig/uforutsett reparasjon/vedlikehold kan årsmøtet vedta ekstraordinær innbetaling i tillegg til overnevnte beløp.

Regnskapsfører skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Dersom det ikke er belegg på sameiets felleskonto til å betale kostnader som er nødvendige for sameiets drift, kan den enkelte eierseksjon bli fakturert for 1/5 av det utestående beløpet.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Sameiets konti disponeres av regnskapsføreren og styrelederen eller en av de øvrige sameierne dersom regnskapsføreren og styrelederen representerer samme eierseksjon.

Beløp som ikke er innbetalt ved angjeldende måneds utløp, vil medføre et purregebyr på 10% av forfalt akontobeløp. Regnskapsfører sender ut purrevarsel og fakturerer for forfalt gebyr.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den enkelte sameier står ansvarlig for sameiets forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5.VEDLIKEHOLD OG RENHOLD

Sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen.

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.
Se kapittel 5 § 32 i lov om eierseksjoner.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Utskifting av vinduer i fellesarealer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet for blant annet å sikre den estetiske verdien. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren plikter å gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte det tap dette påfører seksjonseiere gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven §35.

5.3 Sameiets organisering av vedlikeholdsarbeid

Det skal utarbeides en årlig vedlikeholdsplan for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, og planen skal godkjennes på årsmøtet. Ansvarsfordeling av alminnelig renhold og vedlikehold av fellesarealene fremgår av ordensreglene for sameiet.
Utfører en av sameierne vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid utover det som følger av ordensreglene, som det etter vedtak påhviler sameiet å utføre, skal vedkommende godtgjøres tilsvarende arbeidets art og varighet. Rimelig kompensasjon/godtgjørelse fastsettes på årsmøtet.

6. ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Årsmøtet

Årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Styreleder skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Varselet skal være på minst åtte og høyst tjue dager.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, samt dagsorden. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styreleder finner det nødvendig, eller når minst en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse skal være skriftlig med minst tre dager og høyst tjue dagers varsel. Innkalling skal inneholde tid og sted for møtet og hvilke saker som vil bli behandlet og referere hovedinnholdet i disse.

6.4 Saker årsmøte skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

d) fastsette økonomisk kompensasjon for regnskapsfører, styreleder og eventuelt timelønnsats for reparasjonsarbeider som utføres av en av sameierne -se vedtekter, pkt 5.3.

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

6.5 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av årsmøtet etter 6.4 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6.6 Hvem som skal delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøte med forslags-, og talerett. Hver seksjon har én stemme. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og regnskapsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, og kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.6 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøte. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

g) tiltak i sammenheng med seksjonseiernes bo - eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

6.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Vedtak om salg, oppløsning av sameiet, eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne, jf. eierseksjonsloven §51.

6.10 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

6.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

7. STYRET

Styret i sameiet består av sameierne i fellesskap. Styreleder og regnskapsfører velges særskilt på ordinært årsmøte blant seksjonseierne. Beslutninger vedrørende styrets arbeid tas på ordinært og ekstraordinært årsmøte.

8. REGNSKAP OG REVISJON

Regnskapsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Regnskapet kan kreves revidert av revisor valgt av årsmøtet.

9. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med vedtektene.

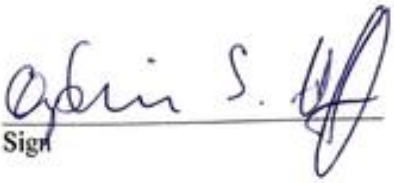
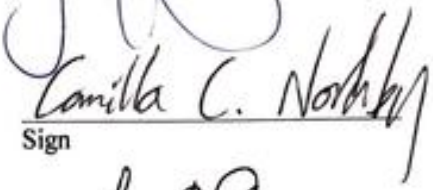
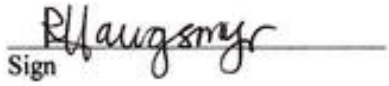
10. LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Bergen, ~~21.07.21~~ 30.08.21

ELISABETH BERG FJELLTVEIT
Navn

E.B. Fjelltveit
Sign

Navn	Sign
ØYSTEIN SÆTEN HOFF	
JØRGEN ØSTENSSØN	
CAMILLA CELINE NORDBY	
Lene B Stien	
Erik Orten	
RAGNHILD HAUGSMYR	
Morten Ramstad	

REGLER FOR SAMEIET OLAF RYES VEI 39.
Vedtatt 29.06.21
(Supplering til vedtektene)

Fullstendig revisjon og sammenslåing av regler og husordensregler fra 22.02.1996 (Oppdatert med punkt 5 b som ble endret 13. mars 1997).

1. Felleskontoer

Felleskontoer disponeres av regnskapsfører og styreleder (evt annen sameier dersom de overnevnte eier felles seksjon). Nødvendige innkjøp til vedlikehold kan etterfaktureres inntil kr 2000,-. Større innkjøp må avklares med sameiet før fakturering.

2. Dugnad

Deltakelse på dugnad godtgjøres med kr 200 per seksjon. Dugnadsoppgaver kan fordeles på årsmøte eller ved oppmøte

3. Brannsikkerhet

Sameiet skal sørge for at det utføres jevnlig tilsyn av ildsted og pipeløp.
Sameiet skal sørge for at det står tilstrekkelige fungerende brannslukningsapparater i fellesområder, og at det føres tilsyn med disse hvert 5. år.
Trappeoppganger og loft og kjellergang skal ha fri passasje.
Det skal sørges for adekvat belysning i fellesarealer til enhver tid.
Sameiet skal drifte felles brannvarslingsanlegg som årlig skal kontrolleres av autorisert personell.
Sameiet skal ha branninstruks.
Alle enheter plikter å ha godkjent slokkeutstyr.

4. Husdyrhold

a)Husdyr bør ikke gå uten oppsyn på fellesareal.
b)Ved planlegging av nyanskaffelse av husdyr skal dette klareres med øvrige huseiere.

5. Løpende vedlikehold av fellesarealer

Eierseksjonene har rullerende ansvar for rydding og vasking av fellesarealer. Rotasjonsliste blir satt opp over postkassene. Hver seksjon har ansvaret i 2 uker av gangen. Dersom man er forhindret fra å utføre fellesoppgavene, må man bytte innbyrdes eller kontakte styreleder.
Oppgaver knyttet til ansvaret for fellesarealer inkluderer:
a) vask av hovedtrappehus én gang i løpet av hver 2. ukers periode
b) vask av baktrapp ved behov.
c) skifte av lyspærer i fellesområder.
d) Fortau, inngangsparti og trappen ned til kjelleren skal kostes, ryddes for snø og strøs ved behov.
e) Når snø eller is truer med å falle fra hustak mot offentlig sted, har alle beboere ansvar for straks å sette opp avvisere som gjør det tydelig at ferdselen er forbundet med fare eller ulempe og snarest sørge for at taket blir ryddet.

6. Alminnelig hensyn til de andre sameierne

a) Slukk lyset i trappeoppganger og lukk dører etter deg i kjeller, på loft og i bakgang.
b) Ytterdører holdes låst--uvedkommende skal ikke slippes inn, dette gjelder også reklame.
c) Det skal være allminnelig ro i huset mellom kl 22:00-07:00, dette gjelder også opphold i fellesareal eller bruk av husholdningsmaskiner som kan være til sjenanse for andre.
d) Lagring av private gjenstander i fellesrom over tid skal klareres med de andre seksjonseierne. (Gjelder ikke barnevogn, barnesykler og rullator i hyppig bruk.)
e) Det skal ikke forekomme noen aktivitet på altan som kan være til sjenanse for andre beboere.

Årsberetning for Sameiet Olaf Ryes vei, org. Nr 927939673

Mai 2024- Nov 2025

Styret i Sameiet Olaf Ryes vei består av alle medeiere i sameiet. Styret har det siste året bestått av de ni medeierne, som også er styremedlemmer:

Forrige årsmøte var 06.05.24. HMS-gjennomgang ble sendt ut i desember 2024. Siden har vi hatt ett ekstraordinært årsmøte den 14.03.25.

Vedlikehold:

- Balkongarbeid (Bergen Bygg og Mur AS) ble ferdigstilt sommeren 2025 med 15% prispåslag.
- Takrenner for drenasje av balkonger er anlagt, men ikke i sink som opprinnelig planlagt. Øverste renne samler mye vann og skal kobles til felles nedløp.
- Beslag på pipe over loftstrapp er festet. Det gjenstår å feste løst beslag på pipe nærmest nr 41. Det er en plan for utbedring (Spjeld v/ Bergen Bygg og Mur AS) men tross gjentatte purringer venter vi fortsatt på tiltak.

Andre forhold:

- 14.05.25 mottok sameiet melding fra kommunen om forhold som kan være i strid med plan- og bygningsloven. Kommunen hadde anonymt mottatt takstrapport fra BNergenhus AS som Erik Orten framla for sameiet 2 mnd tidligere. Skriftlig tilsvar ble sendt 28.05.25. Saksbehandler er per oktober 2025 ikke tildelt.
- Styreleder har søkt etter kvalifisert fagperson for vurdering av etasjeskillet mellom 5. etg. og loft. Det er sendt ut 5 ulike forespørsler inkl en felles søketjeneste for taksttjenester, uten svar så langt.

Fremtidsplaner:

- Vedlikeholdsprosjektering jmf vedlikeholdsrapport fra Enger takst 2021 og feierapport 2021 (piper, vinduer og rør).
- Planlegging av fellesdugnad i bakgården våren 2026 og nytt årsmøte til fastsatt tid mai 2026.

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE
Sameiet Olaf Ryes vei 39. Org. Nr 927 939 673

Dato: 29.04.26 Tid: 20:30
Sted: Digitalt møte på teams (lenke kommer i separat e-post)

I henhold til sameiets vedtekter punkt 6.3 innkalles det herved til ekstraordinært årsmøte etter krav fra seksjonseier Erik Orten.

Sak 1 – Utbedring av svekkede bærebjelker i etasjeskille mellom 5. og 6. etasje

Bakgrunn for saken

Sameiet har mottatt befaringsnotat datert 20.01.2026 fra befaring gjennomført 09.12.2025 ved Nils Magne Hordnes, K2 Taksering AS, om bjelkelagskonstruksjonen over soverom i toppetasjen (seksjon eid av Erik Orten).

Takstrapporten ble bestilt som et verktøy for internt beslutningsgrunnlag i sameiet for vurdering av behov for utbedringer av bjelkelag. Dette etter at tidligere takstrapport fra Enger takst AS (datert 07.10.21) bestilt av sameiet, og takstrapport fra Torgeir Wiig (datert 14.03.24) bestilt av Erik Orten privat, kom med motstridende konklusjoner om behov for utbedring av bærebjelker i etasjeskillet mellom 5. og 6. etasje.

Den nyeste takstrapporten fra K2 Taksering AS konkluderer med at eksisterende bjelkelag fremstår som konstruktivt svekket, med omfattende tørkesprekker, tydelig nedbøyning og merkbar svikt, og at videre bruk uten tiltak kan medføre økende deformasjoner og følgeskader. Det vurderes som faglig riktig at bjelkelaget utbedres.

Rapporten anbefaler etablering av nytt bjelkelag over et areal på ca. 16 m² på kaldt loft, med bjelkedimensjon 48 x 300 mm limtre, opplagret på fullverdig bæresystem.

Forslag til vedtak

Vedtakspunkt 1 – EO (prinsipp: utbedring)
Sameiet vedtar utbedring av svekkede og deformerte bærebjelker i etasjeskille mellom 5. og 6. etasje, i tråd med anbefaling fra K2 Taksering AS ved Nils Magne Hordnes

Fra hans rapport er følgende løsning anbefalt:

«Den mest hensiktsmessige løsningen vurderes å være å rive eksisterende furugulv på kaldt loft over et areal på ca. 16 m² og fjerne leire og innskuddsgulv. De eksisterende bjelkene kan etter en samlet vurdering sannsynligvis bli liggende igjen som sekundær konstruksjon. Det anbefales å etablere et nytt bjelkelag over soverommet, utført med c/c 600 mm og

bjelkedimensjon 48 x 300 mm limtre. Det nye bjelkelaget må opplagres på et fullverdig og sammenhengende bæresystem
i begge ender, slik at last overføres på en korrekt måte til bærende konstruksjon»
(Forslaget er gjengitt med språklige og faktiske presiseringer, uten endring av innhold.)

Vedtakspunkt 2-4 forutsetter at vedtakspunkt 1 blir vedtatt

Vedtakspunkt 2– Styreleder EF (fullmakt til gjennomføring, basert på forslag fra JØ)

Styret gis fullmakt til å engasjere entreprenør for gjennomføring av det vedtatte tiltaket. Det kan benyttes entreprenør som har kjennskap til bygningen og pågående arbeider (for eksempel ZAC bygg AS), forutsatt forsvarlige og konkurransedyktige vilkår.

Vedtakspunkt 3 - Styreleder EF (kostnadsfordeling, basert på forslag fra JØ)
Kostnadene ved tiltaket fordeles likt mellom seksjonseierne. Hver seksjonseier betaler sin andel (1/5) enten ved godkjenning av anbud eller ved sluttfakturering, avhengig av valgt kontrakts- og prisform.

Vedtakspunkt 4– Styreleder EF (endringsmelding / byggesak)

Som del av gjennomføringen av tiltaket forutsettes det at seksjonseier Erik Orten, som tiltakshaver i byggesaken, sender inn nødvendig endringsmelding til tidligere innsendt byggesøknad, med opplysninger om det godkjente tiltaket, slik at tiltaket blir korrekt avklart etter plan- og bygningslovgivningen.

Det ekstraordinære årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er angitt i denne innkallingen.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Berg Fjelltveit
Styreleder
Sameiet Olaf Ryes vei 39

INNKALLING TIL NYTT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 15.05.26

Sameiet Olaf Ryes vei 39 Organisasjonsnummer: 927 939 673

Dato: fredag 15.05.26

Tid: 20:30 – 21:30

Sted: Olaf Ryes vei 39 – 2. etg

I henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter innkalles det med dette til nytt ekstraordinært årsmøte, som erstatter behandling av saken fra ekstraordinært årsmøte 29.04.2026.

Bakgrunn for ny innkalling

Det kan ikke legges til grunn at gyldige vedtak ble fattet på ekstraordinært årsmøte 29.04.2026. Det ble ikke oppnevnt protokollfører, det ble ikke ført protokoll, det var uenighet om votering og møtet ble ikke avsluttet på korrekt måte. Det har også kommet frem nye opplysninger av betydning for kostnader og gjennomførbarhet:

- Etter befaring 09.12.2025 har eier av seksjon i 5. etasje ferdigstilt innvendig himling og planlagt salg, uten å orientere sameiet.
- Dette kan innebære at tiltaket ikke lenger kan gjennomføres som tilleggssøknad til pågående byggesak.
- Tiltaket kan i stedet kreve ny byggesøknad med ansvarlig foretak, prosjektering og saksbehandling, med mulige merkostnader og forsinkelser.

Saken behandles derfor på nytt for avklaring av videre håndtering, ansvar og risikofordeling.

Saksliste

Sak 1 – Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører
- Valg av protokoll-underskrivere
- Godkjenning av innkalling og saksliste

Sak 2 – Beslutningsstatus for ekstraordinært årsmøte 29.04.2026 (orienteringsvedtak)

Årsmøtet tar til orientering at det forelå vesentlige formelle mangler ved ekstraordinært årsmøte 29.04.2026, og at man ikke kan legge til grunn at det ble fattet gyldige vedtak på møtet.

Sak 3 – Utbedring av bjelkelag mellom 5. og 6. etasje

Bakgrunn:
Sameiet har mottatt befaringsnotat 20.01.2026 fra K2 Taksering AS, som konkluderer med at bjelkelaget er konstruktivt svekket og bør utbedres.

Gjennomføring av utbedring kan medføre risiko for skade på ferdigstilt himling i 5. etasje og reiser spørsmål om kostnads- og ansvarsfordeling. Det foreslås derfor et prinsippvedtak om behov for utbedring, med nærmere utredning av kostnader, løsning og gjennomføring før igangsetting. Midlertidige sikringstiltak kan vurderes i mellomtiden.

Forslag til vedtak

Alternativ 1 – steg for steg

A – Prinsippvedtak
Utbedring av bjelkelaget anses nødvendig. Sameiet erkjenner sitt vedlikeholdsansvar.

B – Videre utredning
Endelig beslutning om løsning, kostnader og tidspunkt utsettes til tilstrekkelig beslutningsgrunnlag foreligger. Styret innhenter nødvendige vurderinger innen 3 måneder og senest innen august 2026.

C – Midlertidige sikringstiltak
Styret kan om nødvendig iverksette midlertidige sikringstiltak etter kommunal avklaring.

D – Kostnadsansvar, prinsipp
Sameiet dekker kostnader til utbedring av felles bjelkelag.
Dersom gjennomføringen av arbeidet medfører skader på innvendige konstruksjoner i eierseksjonen i 5. etasje, dekker sameiet kun skader på bygningsdeler som var etablert før befaring med takstmann fra K2 Taksering den 10.12.2025. Skader på innvendige konstruksjoner og bygningsdeler som er etablert eller ferdigstilt etter denne datoen, bæres av seksjonseier i 5. etasje.

E – Ny behandling før oppstart
Gjennomføring besluttes i eget årsmøte før sameiet iverksetter utbedringstiltak.

Alternativ 2 – Vedtak som foreslått av Erik Orten (29.04.2026)

Sameiet vedtar utbedring av svekkede og deformerte bærebjelker i etasjeskille mellom 5. og 6. etasje, i tråd med anbefaling fra K2 Taksering AS ved Nils Magne Hordnes
Fra hans rapport er følgende løsning anbefalt:
«Den mest hensiktsmessige løsningen vurderes å være å rive eksisterende furugulv på kaldt loft over et areal på ca. 16 m2 og fjerne leire og innskuddsgulv. De eksisterende bjelkene kan etter en samlet vurdering sannsynligvis bli liggende igjen som sekundær konstruksjon. Det anbefales å etablere et nytt bjelkelag over soverommet, utført med c/c 600 mm og bjelkedimensjon 48 x 300 mm limtre. Det nye bjelkelaget må opplagres på et fullverdig og sammenhengende bæresystem i begge ender, slik at last overføres på en korrekt måte til bærende konstruksjon»

Møteforutsetninger

- Skille mellom debatt og votering
- Ingen nye forslag uten møtets samtykke
- Endrings- og tilleggsforslag til vedtak i saken kan fremmes, men behandles bare dersom møtet samtykker til dette ved alminnelig flertall.
- Protokoll føres og skal sendes ut til sameiere etter signering

Med vennlig hilsen

Elisabeth Berg Fjelltveit
Styreleder, Sameiet Olaf Ryes vei 39

Årsegnskap 01.01.- 31.10.2025	Sameiet Olaf Ryes vei 39	
Dato	Inntekter	Beløp
	DNB 31.12.2024	**kr 408 107,12**
Innbetalt 01.01.-31.10.2025 Fast innbetaling 4400 á 4 mnd.	1. etg. Camilla Nordby & Morten Ramstad	44 000,00
Innbetalt 01.01.-31.10.2025 Fast innbetaling 4400 á 4 mnd.	2. etg. Elisabeth Berg Fjelltveit & Øystein Hoff	44 000,00
Innbetalt 01.01.-31.10.2025 Fast innbetaling 4400 á 4 mnd.	3. etg. Ragnhild Haugsmyr & Jørgen Østensjø	44 000,00
Innbetalt 01.01.-31.10.2025 Fast innbetaling 4400 á 4 mnd.	4. etg. Andela Culjak & Justin Valasek	44 000,00
Innbetalt 01.01.-31.10.2025 Fast innbetaling 4400 á 4 mnd.	5. etg. Erik Orten	44 000,00
Innbetaling Gjensidige Kundeutbytte 19.06.2025		8333,00
	Sum inntekter:	636440,12
Dato	Utgifter	
Utbetalt 19.05.2025	Addsecure AS	1290,00
Utbetalt 07.04.2025	Bergen Bygg og Mur AS	62500,00
Utbetalt 28.05.2025	Bergen Bygg og Mur AS	75000,00
Utbetalt 23.06.2025	Bergen Bygg og Mur AS	62500,00
Utbetalt 30.01.2025	Bergen Fiber AS	2057,50
Utbetalt 03.03.2025	Bergen Fiber AS	2057,50
Utbetalt 03.04.2025	Bergen Fiber AS	2057,50
Utbetalt 30.04.2025	Bergen Fiber AS	2057,50
Utbetalt 03.06.2025	Bergen Fiber AS	2057,50
Utbetalt 02.07.2025	Bergen Fiber AS	2049,80
Utbetalt 30.07.2025	Bergen Fiber AS	2065,20
Utbetalt 02.09.2025	Bergen Fiber AS	2065,20
Utbetalt 30.09.2025	Bergen Fiber AS	2065,20
Utbetalt 30.10.2025	Bergen Fiber AS	2065,20
	Bergen Fiber AS	
	Bergen Fiber AS	
Utbetalt 14.01.2025	Fjordkraft AS	950,98
Utbetalt 17.02.2025	Fjordkraft AS	903,25
Utbetalt 17.03.2025	Fjordkraft AS	822,51
Utbetalt 14.04.2024	Fjordkraft AS	916,13
Utbetalt 15.05.2025	Fjordkraft AS	815,13
Utbetalt 16.06.2025	Fjordkraft AS	318,97
Utbetalt 15.07.2025	Fjordkraft AS	305,34
Utbetalt 20.08.2025	Fjordkraft AS	298,14
Utbetalt 15.09.2025	Fjordkraft AS	317,47
Utbetalt 14.10.2025	Fjordkraft AS	308,62
	Fjordkraft AS	
	Fjordkraft AS	
Utbetalt 26.08.2025	Gjensidige forsikring asa	87705,00
Utbetalt 29.10.2025	Huseiernes Landsforbund	2200,00
	Kompensasjon styreleder + regnskapsfører for 2024	7500,00
Utbetalt 15.01.2025	Lån DNB renter og avdrag	8828,00
Utbetalt 17.02.2025	Lån DNB renter og avdrag	8828,00
Utbetalt 17.03.2027	Lån DNB renter og avdrag	8828,00
Utbetalt 15.04.2025	Lån DNB renter og avdrag	8828,00
Utbetalt 15.05.2025	Lån DNB renter og avdrag	8828,00
Utbetalt 16.06.2025	Lån DNB renter og avdrag	8828,00
Utbetalt 15.07.2025	Lån DNB renter og avdrag	8828,00
Utbetalt 15.08.2025	Lån DNB renter og avdrag	8681,03
Utbetalt 15.09.2025	Lån DNB renter og avdrag	8685,00
Utbetalt 15.10.2025	Lån DNB renter og avdrag	8672,27
	Lån DNB renter og avdrag	
	Lån DNB renter og avdrag	
Utbetalt 02.01.2025	Omkostninger DNB	86,00
Utbetalt 03.02.2025	Omkostninger DNB	84,00
Utbetalt 01.03.2025	Omkostninger DNB	87,50
Utbetalt 01.04.2025	Omkostninger DNB	84,00
utbetalt 02.05.2025	Omkostninger DNB	88,50
Utbetalt 02.06.2025	Omkostninger DNB	86,00
Utbetalt 01.07.2025	Omkostninger DNB	86,50
Utbetalt 01.08.2025	Omkostninger DNB	86,00
Utbetalt 02.09.2025	Omkostninger DNB	83,50
Utbetalt 01.10.2025	Omkostninger DNB	84,00
Utbetalt 03.11.2025	Omkostninger DNB	87,50
	Omkostninger DNB	
Utbetalt 10.02.2025	Clas Ohlson Snøskuffe (kontantutlegg)	599,00

	Sum utgifter	**414626,44**

Innskudd per 03.11.2025:	**kr 229 313,68**

Kommentarer til regnskapet: Markert i blått er kommende regninger

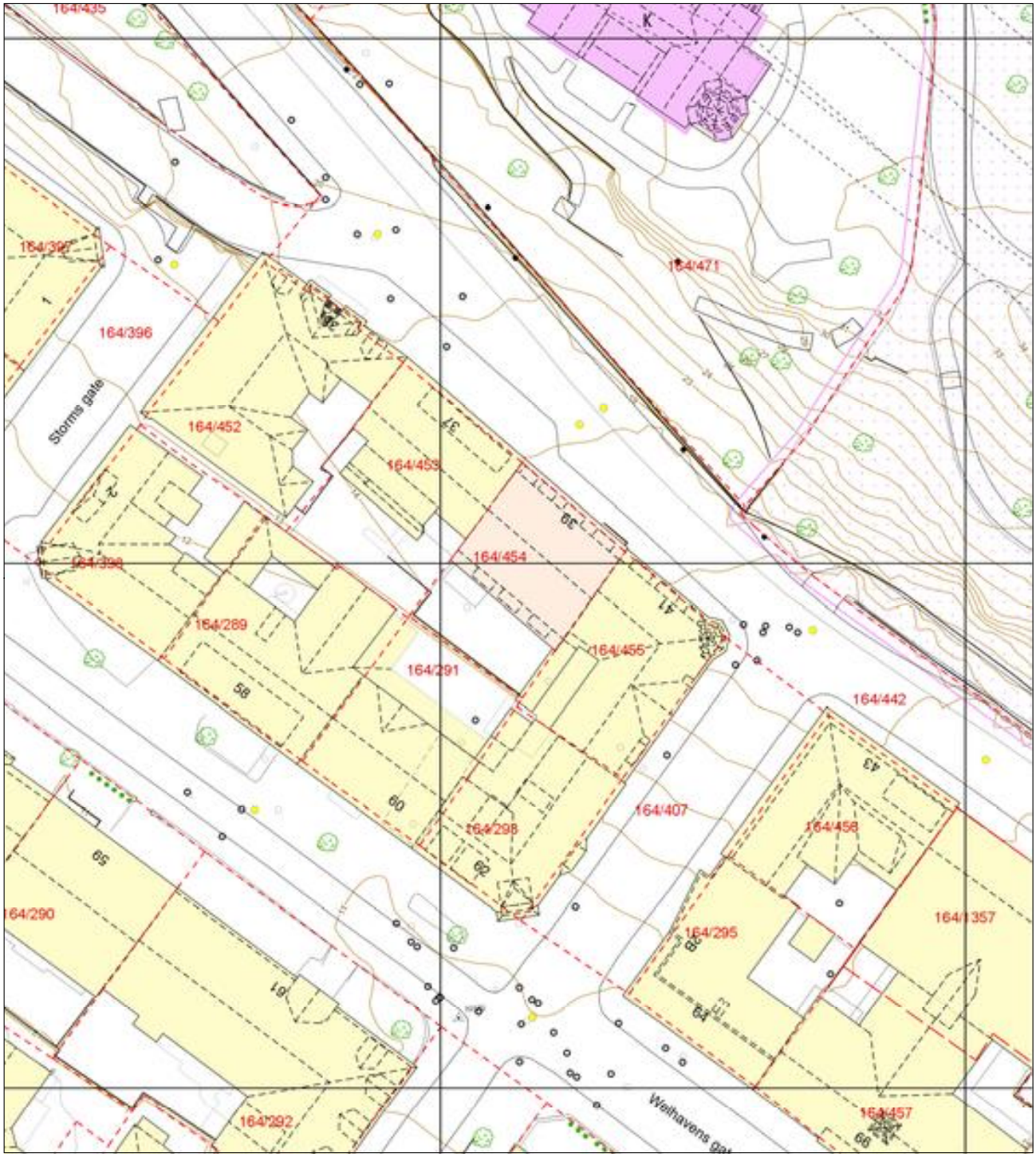
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/454/0/5
Adresse: Olaf Ryes vei 39, 5006 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

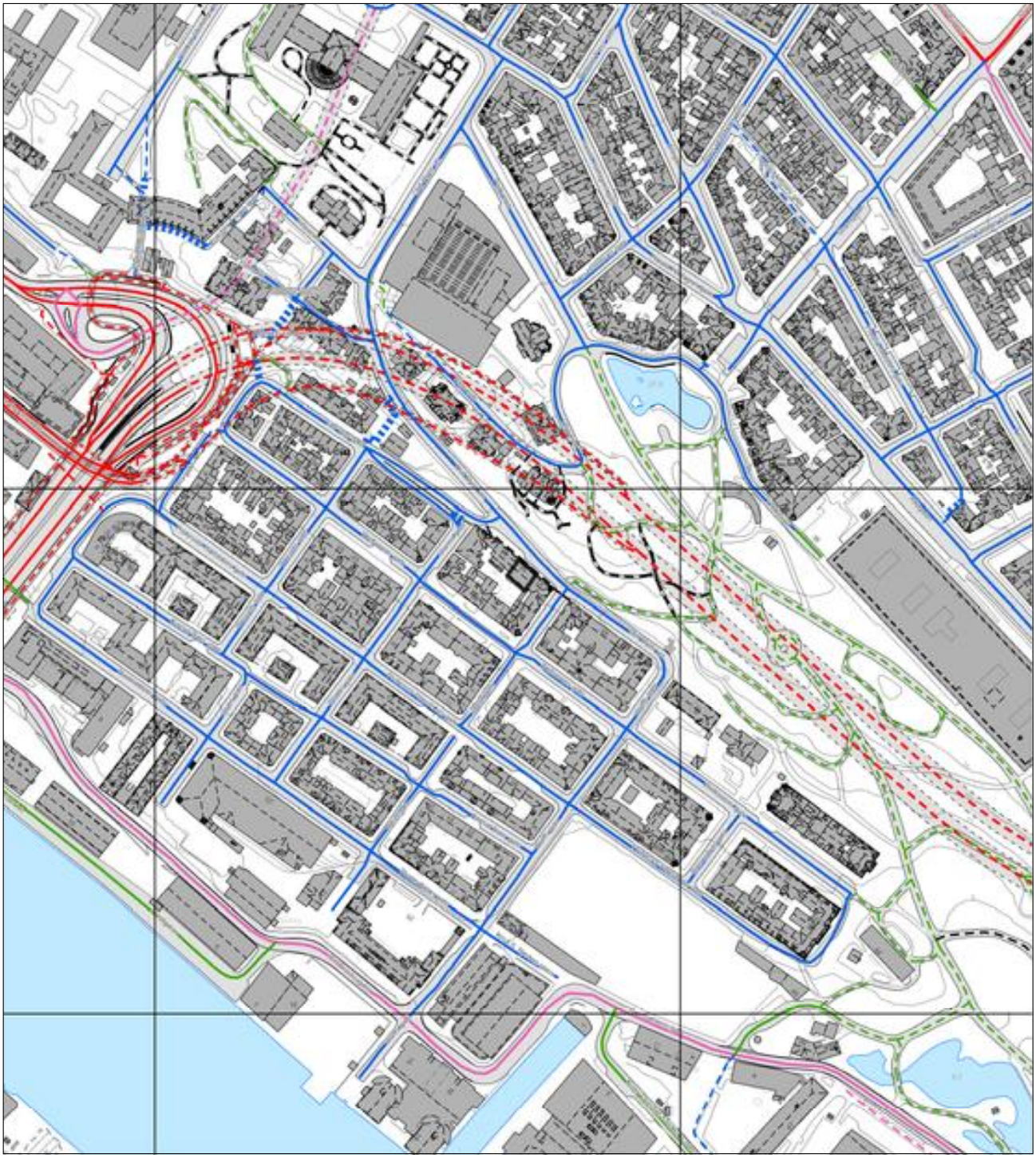
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/454/0/5
Adresse: Olaf Ryes vei 39, 5006 BERGEN

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/454/0/0
Utlistet 22. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260976131	Grunneiendom	0	Ja	230,0 m²	Usikker	-	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	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Møhlenpris	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,9 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	0,1 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
8930000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL N	3	190930048
8210000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, DEL AV KVARTAL G	3	190710467
8180000	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 373, MØHLENPRIS KVARTAL M	3	190710209
8940000	30	BERGENHUS. MØHLENPRIS, KVARTAL O	3	190930049
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/298	139276523-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	01.11.2023	202314993
164/409	139277252-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	15.08.2023	202313432
164/457	139857550-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	19.09.2023	202311094
164/457	139857550-2	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	09.02.2024	202316615
164/436	139277414-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	20.12.2024	202412885

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 22. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.04.2026

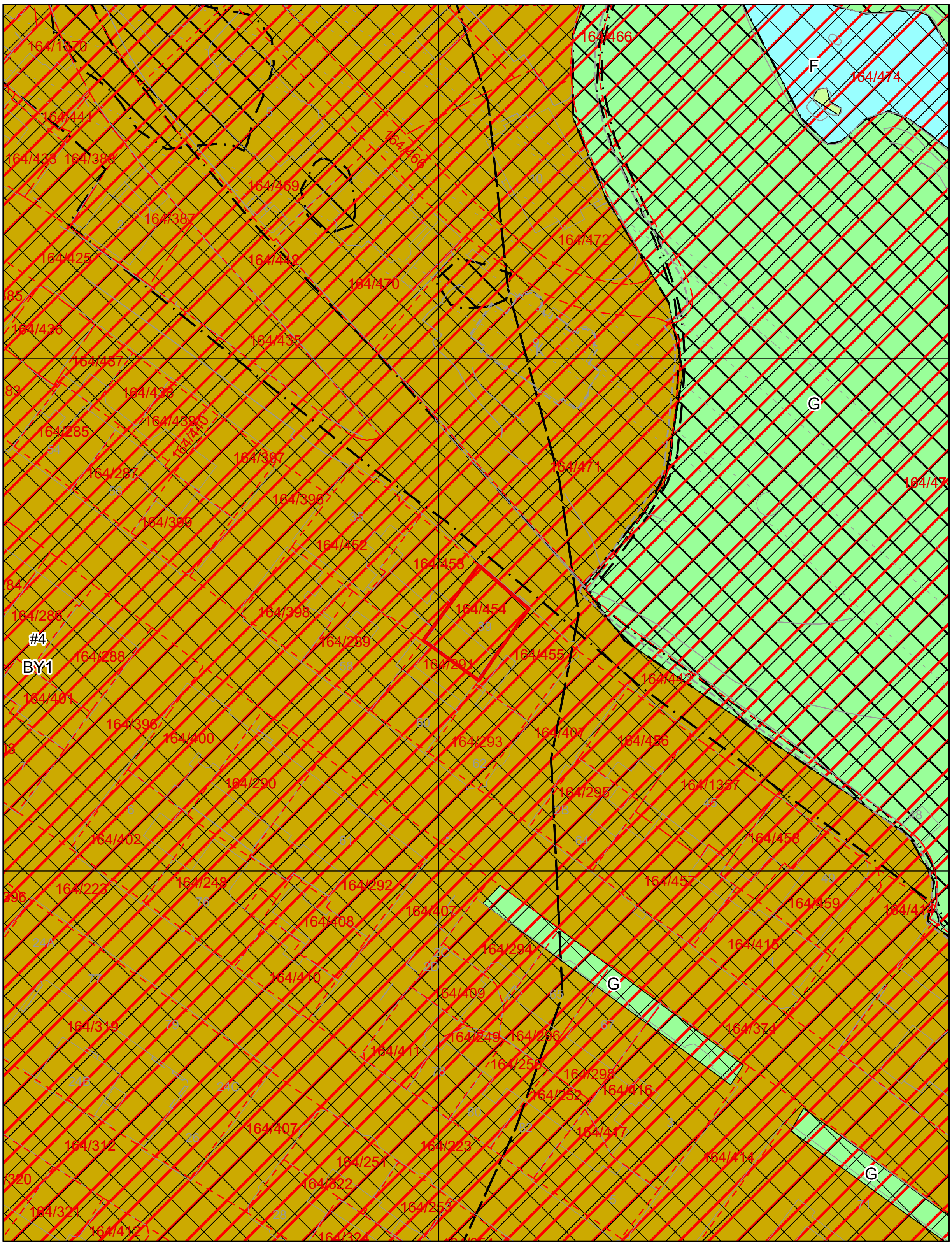
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/454
Adresse: Olaf Ryes vei 39

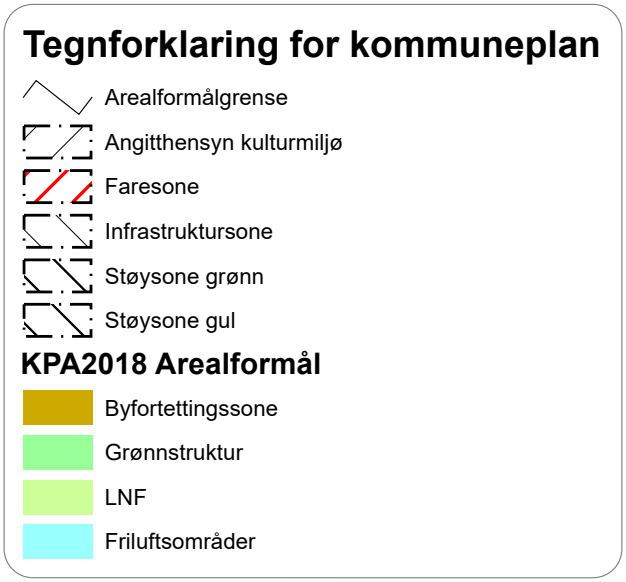
BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone grønn
Støysone gul
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Grønnstruktur
LNF
Friluftsområder

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

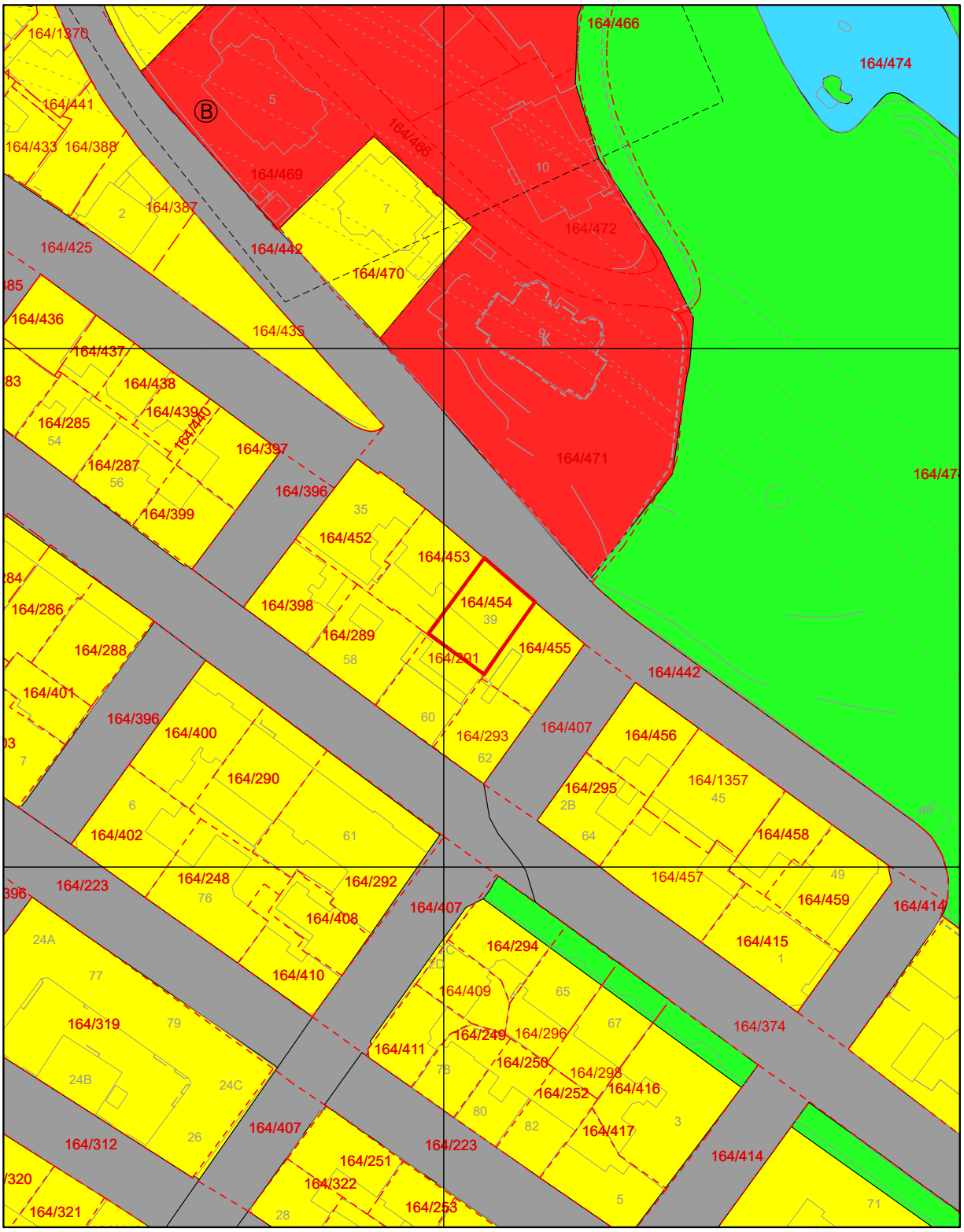
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 22.04.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/454
Adresse: Olaf Ryes vei 39

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Område for vern av sjø og vassdrag (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Velkommen til

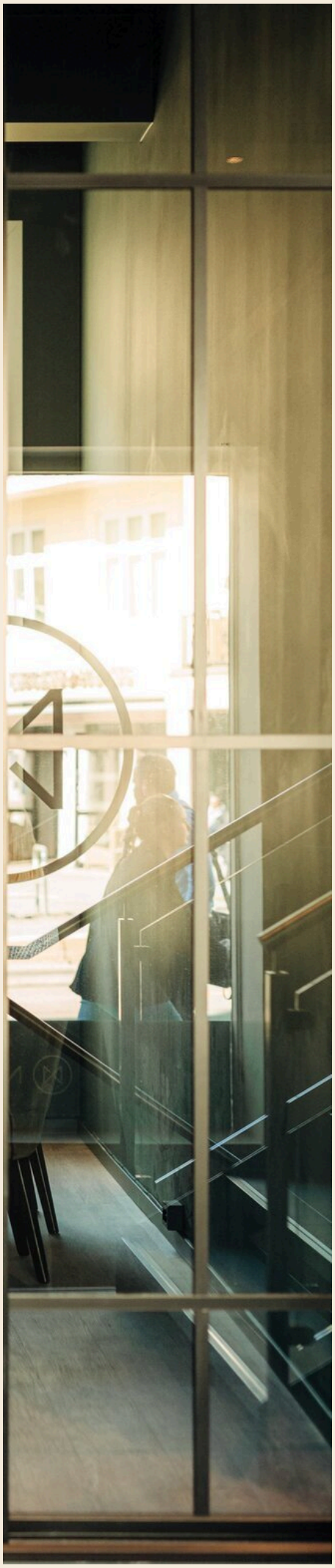
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0109/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olaf Ryes vei 39 5006 BERGEN
Matrikkel: Gnr 164, bnr 454, snr 5 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Randi Horstad

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen Vest
r.horstad@nordvikbolig.no
941 63 630