



aktiv.

St. Olavs vei 45, 5052 BERGEN

**Lekker og påkostet 3-roms | Bad
fra 2024 og kjøkken oppgradert i
2025 | Super sentral beliggenhet |
Sørvendt balkong**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 350 000,-
Fellesgjeld:	Kr 147 136,-
Omkostn.:	Kr 8 575,-
Total ink omk.:	Kr 4 505 711,-
Felleskostn.:	Kr 4 286,-
Selger:	Mathias Riple
Salgsobjekt:	Aksjeleilighet
Eierform:	Aksje
Byggeår:	1948
BRA-i/BRA Total	69/82 kvm
Tomtstr.:	348.5 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 162, bnr. 976
Oppdragsnr.:	1503250148

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere St. Olavs vei 45! En varm og god 3-roms leilighet med supersentral beliggenhet. Her kan du bosette deg på kulturelle Kronstad med gangavstand til alt du måtte trenge. Perfekt for den sentrumskjære! Med to soverom, koselig kjøkken, balkong, god takhøyde og sentral beliggenhet er dette en mulighet du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Supersentral beliggenhet
 - To romslige soverom
 - Sørvendt balkong
 - Utsikt mot Fløyen og Ulriken
 - Moderne kjøkken
 - God takhøyde
 - Stor stue og spisetue
 - Fire eksterne boder
 - Restaurant i samme bygg
 - Gangavstand til skoler og barnehager
 - Kort vei til flere større arbeidsplasser
 - Gangavstand til kollektivtransport
 - Nærhet til fjell og natur

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Tilstandsrapport40

Egenerklæring62

Nabolagsprofil.....68

Forbrukerinformasjon98

Budskjema99



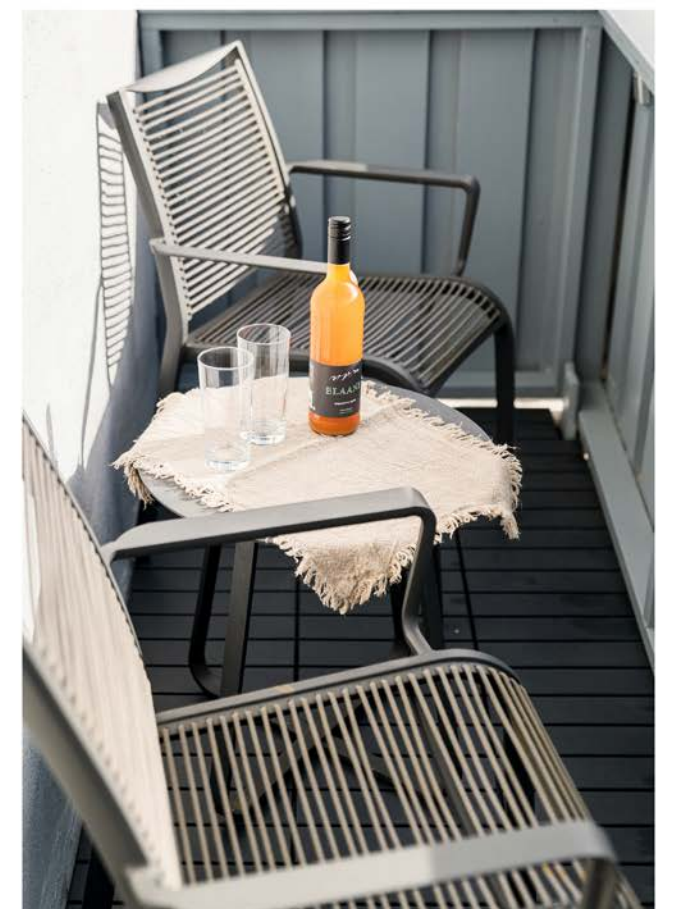
Plantegning:

2. etasje

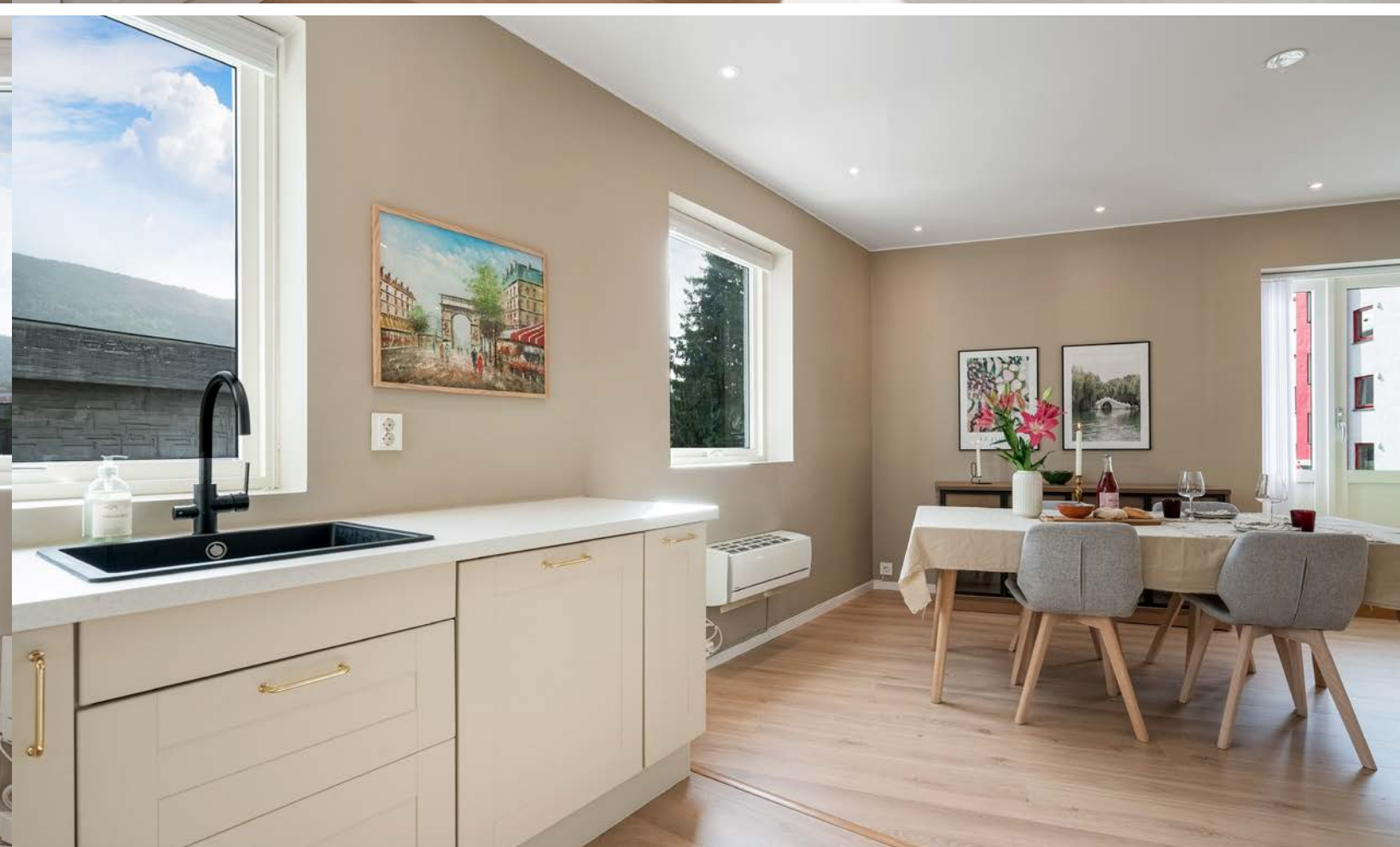


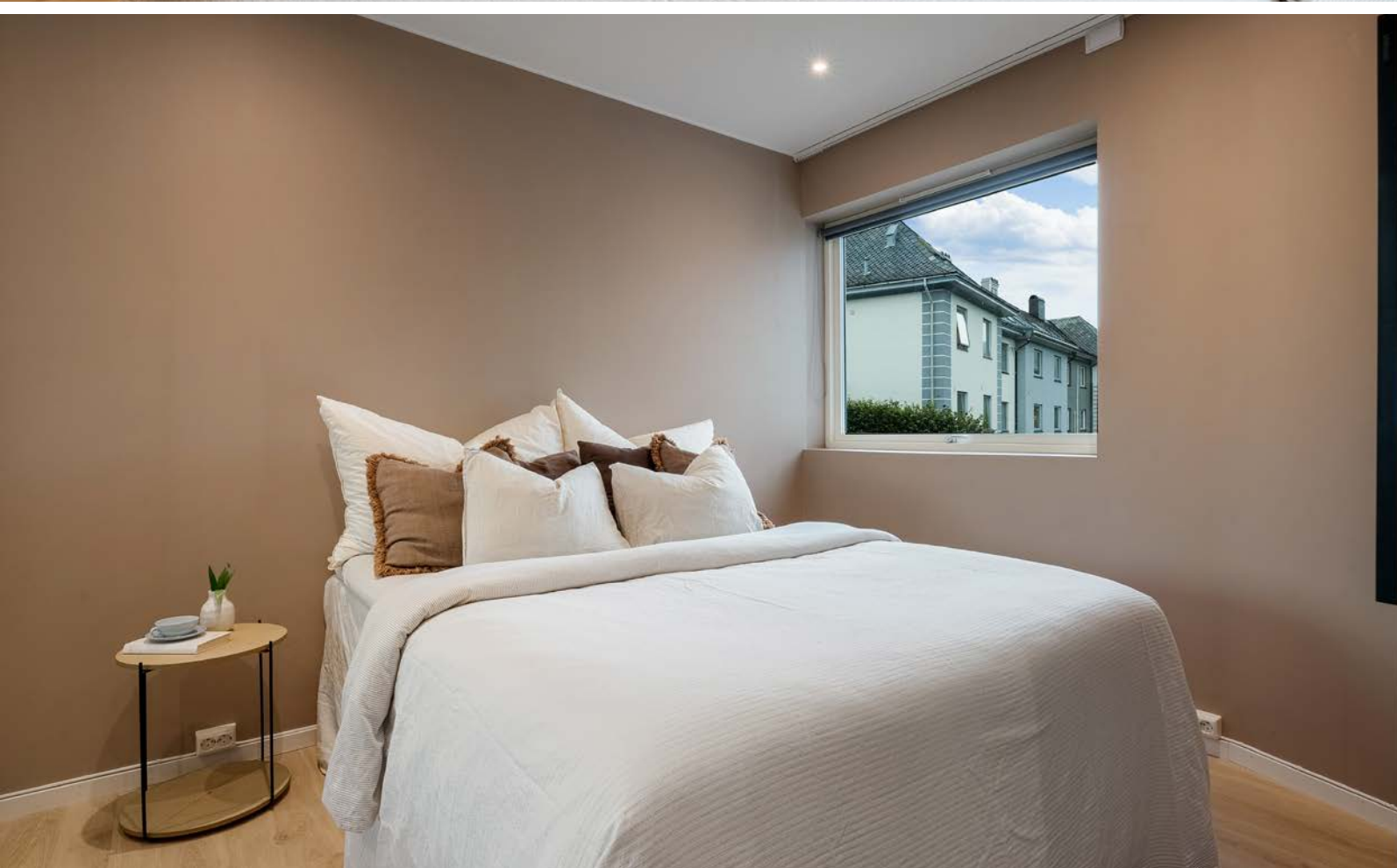
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







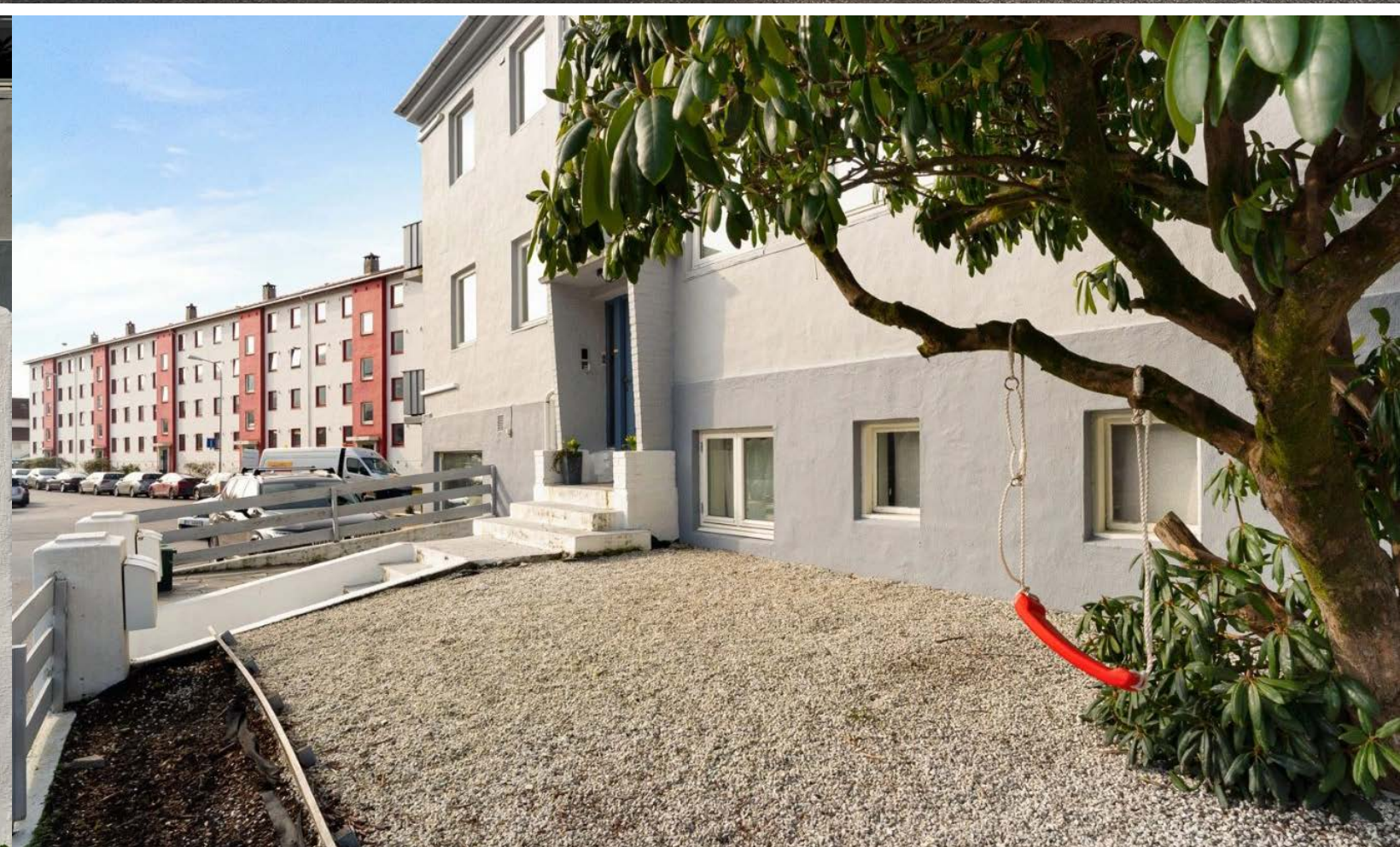














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 82 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Ekstern bod (4,9 m²), Ekstern bod (3,2 m²).

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entré / gang (4,9 m²), Soverom 1 (7,5m²), Soverom 2 (13,0 m²), Bad (3,1 m²), Stue/ kjøkken (38,5 m²).

3. etasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod (5,0 m²), Ekstern bod (ikke målbart areal).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong

Ikke målbare arealer

Ekstern bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder:

Ca. 2,55 meter målt i stue/kjøkken.

Øvrige arealer:

- Ekstern kjellerbod på 4,9 m².

- Ekstern kjellerbod på 3,2 m².

- Ekstern loftsbod på ca. 5,0 m² med gulvflate på ca. 12 m².

- Ekstern loftsbod med gulvflate på ca. 3,5 m² (ikke målbart areal)

- Felles vaskerom, sykkelbod og tørkeloft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

348.5 m²

Tomtebeskrivelse

Uteområdet er opparbeidet med parkering, murer, trapp og beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Kronstad, et voksende område i Bergen. Leiligheten gir deg umiddelbar nærhet til Bybanen hvor du enkelt kommer deg til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler med linje nummer 1 og 2. Fra man går ut inngangsdøren til leiligheten er du i sentrum på ca. 10 minutter!

Beliggenheten gir deg rask tilkomst til sentrale arbeidsplasser og utdanningsmuligheter. I nærområdet finner man Høgskulen på Vestlandet, det medisinsk-odontologiske fakultet ved Haukeland sykehus, samt kort avstand til Handelshøyskolen BI og Universitetet i Bergen med sine mange fakulteter. Området huser også store

arbeidsplasser som Haukeland sykehus, Haraldsplass og virksomheter på Mindemyren. Til Haukeland Sykehus tar det ca. 5-6 minutter å gå.

Servicetilbudene er godt ivaretatt med dagligvarebutikker som Bunnpris og Kiwi rett over gaten, samt et bredt utvalg av restauranter, kafeer. For ytterlige servicetilbud er det relativt kort vei til Bergen Sentrum, med kjøpesentre som blant annet Bergen Storsenter.

For den tur- og treningsglade byr området på mange muligheten. I nærheten ligger grønne områder som Dikterhagen i gangavstand, i tillegg til flotte turmuligheter på de nærliggende byfjellene. For den som ønsker å trene innendørs finner du blant annet Trene Sammen Kronstad og Mova Kronstad i området. I nærheten finner du også Haukelandshallen og Brann Stadion.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består primært av blokk og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Kronstad skole (1-7 kl.)
- daVinci Montessoriskole (1-10 kl.)
- Møllebakken skole (1-10 kl.)
- Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)
- NTG-U Bergen (8-10 kl.)
- NTG Brann Stadion
- Årstad videregående skole

Barnehager:

- Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år)
- Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5 år)
- Kronen barnehage (1-5 år)

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse - byggemåte:

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur i betong med sparestein. Gulv mot grunn i betong. Ukjent drenering.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt. Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning.

Tak/taktekking:

Valmet takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med sutak, papp, lekter og skifer. Takrenner og nedløpsrør i plast. Eldre taktekking.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Beskrivelse - innvendig:

Entré / gang (4,9 m²):

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Innbyggingsløsning med varmtvannsbereder.

Soverom 1 (7,5 m²):
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter.

Soverom 2 (13,0 m²):
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Bad (3,1 m²):
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (38,5 m²):
En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Vedovn. Utgang til balkong.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen? Svar: 2022.
- Hvor lenge har du eid boligen? Svar: 2 år og 10 mnd.
- Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Svar: Ja.
- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/ husforsikring?: If forsikring. SP497549.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Totalrenovert bad våren 2024. Arbeid utført av: Classic Bad AS, Hansen Industri Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Svar: Ja. Beskrivelse: Nytt membran og røropplegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?: Svar: Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Rørleggerarbeid ved oppussing ble gjennomført av Fjeldberg Rørleggerservice AS. Arbeid utført av: Fjeldberg Rørleggerservice AS.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen? Svar: Ja. Beskrivelse: Det var observert sølvkre i leiligheten før renovering. Etter oppussing er inneklima betydelig bedre og det er ikke noen utfordringer med dette på nåværende tidspunkt.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten. Arbeid utført av: Hansen Industri Elektro AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja. Beskrivelse: Lading av elbil tilkoblet leilighetens sikringsselskap. Egen kurs.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Nei.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Svar: Ja. Beskrivelse: Det pågår en uenighet i aksjelaget om fordeling og bruk av uteareal sør og øst for bygget.

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Svar: Ja. Beskrivelse: Det pågår en uenighet i aksjelaget om fordeling og bruk av uteareal sør og øst for bygget.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Svar: Ja. Beskrivelse: Det har vert diskutert men ikke vedtatt å justere enhetenes fordelingsnøkkel av felleskostnader. For denne enheten vil forslaget innebære en liten økning i fellesutgifter, anslagsvis en 5-8 % økning.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere St. Olavs vei 45! En varm og god leilighet med supersentral beliggenhet. Her kan du bosette deg på kulturelle Kronstad med gangavstand til alt du måtte trenge. Perfekt for den sentrumskjære! Med to soverom, koselig kjøkken, balkong, god takhøyde og sentral beliggenhet er dette en mulighet du absolutt ikke vil gå glipp av!

Du møtes av en romslig entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko i speilgarderoben. Allerede fra entréen opplever man boligens gode takhøyde. Her har alle rom i leiligheten ved unntak av badet en takhøyde på ca. 2,55 m. Fra entréen har du direkte adomst til samtlige rom i boligen.

Stuen er av god størrelse og har plass til stor sofagruppe og TV med møbel. Rommet er som resten av leiligheten malt i varme moderne farger og har stort vindu som gir godt med naturlig lys.

Like ved stuen finner man en stor spisestue og

kjøkken. Her kan man dekke til både hverdag og større sosiale sammenkomster med sin gode størrelse, for samtidig oppleve koselige stunder fra vedovnen. Rommet kan også alternativt innredes med sittegruppe.

Fra spisestuen har man direkte adkomst til boligens herlige sørvendte balkong. Her kan man nyte morgenkaffen hele året sammen med utsikt mot byfjellene!

Kjønnnet, fra Ikea, finner sin velegnede plass i hjørnet av boligen og inneholder profilerte fronter, to vitrineskap, benkeplate i tre og stålvask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Her er også fliser over benkeplaten og belysning under overskap. På kjøkkenet finner du også Aquastop og lekkasjesensor. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn og keramisk platetopp fra Electrolux og oppvaskmaskin fra AEG. Her er også integrert ventilator fra Smeg. Med sitt store vindu som gir godt med naturlig lys, og sin store benkeplate er dette et kjøkken man fort blir glad i!

Hovedsoverommet står i stil med resten av boligen, er av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Her er også integrert speilgarderobe. Praktisk for å holde rommet rent og pent.

Soverom nummer to er også av god størrelse og har plass til blant annet seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Rommet passer også utmerket til blant annet hjemmekontor og eller barnerom.

Badet er lekkert helfliset og inneholder baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Her er også

veggskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør, dusj med innfellbare dører i herdet glass, samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. Badet er ellers utstyr med el. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Boligen disponerer også fire eksterne boder. To kjellerboder og to loftsboder.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier. Konf. feier vedr. evt. behov for å skifte ildfast stein.

Tekniske installasjoner > Vannforsyningsrør av eldre årgang:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard.
Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.
Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

Parkering
Felles biloppstillingsplass utenfor, hvor det er anledning til å søke om parkering.

Forsikringsselskap
If forsikring

Polisenummer
SP497549.13.2

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det gjøres oppmerksom på at aksjelaget har en pågående konflikt med næringsdel om disponering av utvendig fellesareal. Konferer megler for mer informasjon.

Energi
Oppvarming
Vedovn med glassfront i stue/kjøkken.
Varmepumpe. El. varmekabler på bad. Varmefolie i gulv på soverommene og i gang.

Info strømforbruk
Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris.

Energikarakter
G

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har

energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 350 000

Formuesverdi primær

Kr 876 522

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 506 086

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetatem via Altinn.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 51 432 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader.

Utover det som er nevnt under punkt 1 «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av

finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Dekker husforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt og renter/avdrag lån.

Se regnskap for mer informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes en økning på 10 %.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4286

Andel Fellesgjeld

Kr 147 136

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Aksjens renteinntekter 2024: 168,- kr.
Aksjens renteutgifter 2024: 10 810,- kr.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 10 810

Andel fellesformue

Kr 4 701

Andel fellesformue dato

06.05.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

St. Olavshjørnet Boliglag AS

Organisasjonsnummer

933067254

Om aksjeselskapet

Styreleder: Inge A. Sætvedt Sivertsen

Tlf: 47637795

E-post: ingesivertsen@me.com /
st.olavshjørnet@gmail.com

Lånebetingelser fellesgjeld

Aksjeselskapets långiver: Eiendomskreditt

Saldo: 823.644

Nedbet. dato: 2032

Rentesats: 6,75 %

Avdrag: Kvartalsvis

Aksjeselskapets långiver: Eiendomskreditt

Saldo: 382.387

Nedbet. dato: 2030

Rentesats: 6,75 %

Avdrag: Kvartalsvis

Betalers aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden? Ja.
Hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?: 7 år.

Forkjøpsrett

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i selskapets eiendom. Dersom

styret samtykker kan likevel bruker av bolig holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

St. Olavshjørnet Boliglag AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 976 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/162/976:
06.09.1940 - Dokumentnr: 4037 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles vegg
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1940 - Dokumentnr: 3534 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:162 Bnr:383

01.01.2020 - Dokumentnr: 429949 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:976

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.05.1949 vedrørende "2 etasjes murbygning med butikk i kjeller og hybler på loft".

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra dagens planløsning og tegninger stemplet 24.09.1947. I dagens planløsning er det etablert et mindre vindu ved balkongdøren. Videre er det mindre rommet betegnet som "soverom" i dagens planløsning, tegnet inn som "barneværrelse" i tegninger stemplet i 1947. Rommet er videre delvis utvidet, hvor areal er innlemmet fra rom betegnet som "soveværrelse" og "SK.", som i dag er betegnet som "soverom" og "garderobe" i entréen. Til slutt gjøres det oppmerksom på at det er åpnet opp i dagens planløsning mellom spisestuen og kjøkkenet. På tegninger stemplet i 1947, er det tegnet inn en vegg der.

Det gjøres oppmerksom på at rom innredet som soverom på loftet, er en bod og ikke godkjent for varig opphold.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik fra tegninger stemplet 24.09.1947, i 1949 og dagens planløsning. I dagens planløsning er srossene på vinduene borte og balkongen har annet design. Det er også etablert takvinduer på loft.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.05.1949.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg og privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område med arealformål "boligområder" iht. arealformål i kommunedelplanen med følgende info:
PlanID: 9730000
Arealformål: Boligområder
Dekningsgrad: 100,0 %

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

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Byfortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Danmarks plass-Kronstad
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 44,2 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 9730000
Plannavn: ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
Ikrafttrådt: 15.01.1996
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 17190000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1286, KRONSTAD, HØGSKOLEN I BERGEN

PlanID: 20000 (Opphevet)
Plannavn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS MIDTRE DEL

PlanID: 70460000 (Avvist)
Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 978 MFL.,

NYMARK

PlanID: 11450000 (Endelig vedtatt arealplan)
Plannavn: ÅRSTAD. HAUKELANDSVANNET,
HAUKELANDSOMRÅDET

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
162/1111 - Ombygging - Tomannsbolig, vertikaldelt -
lgangsettingstillatelse - 28.03.2025
162/1113 - Tilbygg - Tomannsbolig, horisontaldelt -
Rammetillatelse - 22.11.2019

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3
år, dersom andelseier selv eller person nevnt i
Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd
eiendommen i minst ett av de to siste årene.

For nærmere bestemmelser, se vedtekter vedlagt.

Legalpant
Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G
(folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers
forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker
aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav
aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. 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. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjærne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør
utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader
som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må
forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel
kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen
"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.
avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,
og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres
som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt,
herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som
ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp
menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk
person som ikke hovedsakelig handler som ledd i
næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/
hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av
overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.
Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på
aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved
elektronisk budgivning, samtykker budgiver til
elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal
legge til rette for en forsvarlig avvikling av
budrunden og kan ikke videreformidle bud med en
kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag
etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30
anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.
Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds
akseptfrist utløper. For øvrig henvises til
forbrukerinformasjon om budgivning i
salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å
ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise
budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få
forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent
for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan
be om å få en kopi av budjournal i anonymisert
form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 350 000 (Prisantydning)

147 136 (Andel av fellesgjeld)

4 497 136 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
2 200 (Noteringsgebyr forretningsfører)
6 375 (Transportgebyr)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

8 575 (Omkostninger totalt)

16 475 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 275 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 505 711 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 513 611 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 516 411 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 8 575

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr

42 774,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunal informasjon, annonsering og notering av urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av
Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato
25.09.2025



Tilstandsrapport

- Aksjeleilighet (i blokk)
- St. Olavs vei 45, 5052 BERGEN
- BERGEN kommune
- gnr. 162,162, bnr. 976,1117, snr. 0,0
- Aksjenummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 Rapportdato: 09.05.2025 Oppdragsnr.: 20932-2594 Referansenummer: ZX8252

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

- Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
 - Verdi- og lånetakst
 - Reklamasjonsrapporter
 - Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms aksjeleilighet i byggets 2. etasje. Ssb-nr: H0201.
Sørvendt balkong på 3,4 m²
Fire eksterne boder.

STANDARD

Leiligheten er oppgradert og modernisert i de senere år, og fremstår i hovedsak med moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført etter Bygningsloven av 1924, som var gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold eller utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BELIGGENHET

St. Olavs Vei ligger sentralt plassert på Årstad, med Brann stadion like ved. I gangavstand fra leiligheten finner du den Høgskulen på Vestlandet og Haukeland sykehus. En kjøretur på 8 minutter tar deg til Bergen sentrum, men om du heller ønsker å benytte deg av kollektivtransport er det både bybanestopp og bussholdeplass like i nærheten. Bybanestoppet ved Brann Stadion tar deg både til sentrum og hele veien mot Flesland, og har hyppige avganger. Nærmeste dagligvare i gangavstand fra leiligheten er Kiwi i Bjørnsonsgate som også tilbyr post i butikk. Wergeland Senter er heller ikke langt unna som kan by på apotek, legesenter og Rema 1000. På Sletten senter finner du klesbutikker, bokhandel, matbutikken Meny og vinmonopol blant annet. Ellers kan det også nevnes Bergen storsenter bare noen få stopp unna med Bybanen. Området tilbyr flere gode aktivitetstilbud med blant annet Brann Stadion, Nymark Idrettsanlegg med fotballbaner og Haukelandshallen med volleyballbane, basketballbane og håndballbane i umiddelbar nærhet. Sib treningssenter finner du på Høgskulen og det er fine turområder like ved som blant annet Christieparken, Leaparken, Tveitevannet og Ulriken.

TOMT

Tomten til boliglaget består av to bruksnummer. Gnr. 162/bnr. 976 har et areal på 348,5 m² og gnr. 162/bnr. 1117 har et areal på 466,3 m².

Uteområdet er opparbeidet med parkering, murer, trapp og beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Felles biloppstillingsplass utenfor, hvor det er anledning til å søke om parkering. Nåværende eier disponerer en plass m/elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Grunnmur i betong med sparestein.
Gulv mot grunn i betong.
Ukjent drenering.

Yttervegger:

Yttervegger over grunnmur av dobbelmurt tegl med luftesjikt.
Pusset og malt overflate. Innvendig påforet platekledning.

Tak/taktekking:

Valmet takkonstruksjon med tresperrer.
Taktekking med sutak, papp, lekter og skifer.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Eldre taktekking.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré / gang (4,9 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Innbyggingsløsning med varmtvannsbereder.

Soverom 1 (7,5 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.

Soverom 2 (13,0 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Bad (3,1 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue/kjøkken (38,5 m²)

En-stavs laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Innfelte spotter.
Vedovn.



Beskrivelse av eiendommen

Utgang til balkong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør samt kobber.
Avløpsrør/sluker i plast med overgang til soil/støpejern.
To varmtvannsberedere.
Sikringsskap med automatsikringer.

OPPVARMING

Vedovn med glassfront i stue/kjøkken.
El. varmekabler på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

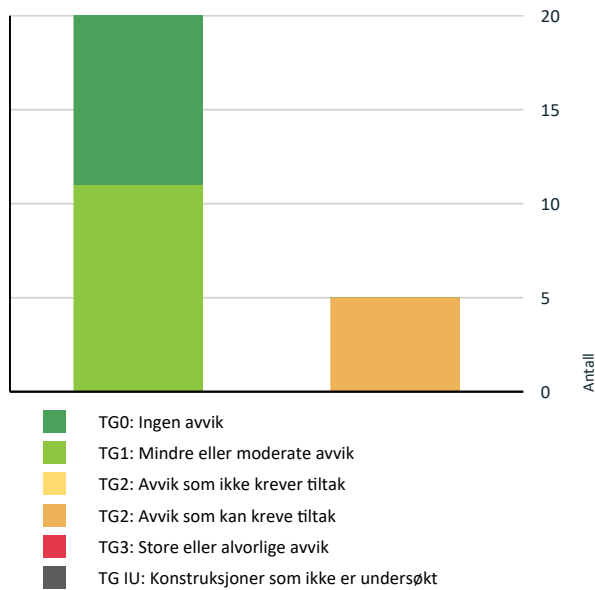
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

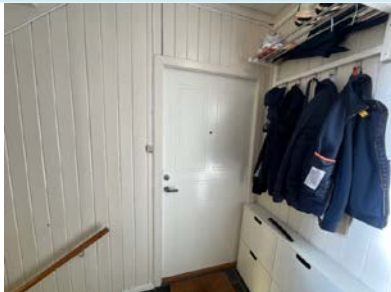
Aksjeleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannforsyningsrør av eldre årgang	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1948

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Leiligheten er oppgradert og modernisert i de senere år, og fremstår i hovedsak med moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i boliglagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Vinduer ble skiftet i juni 2023.

TG 1 Dører

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35dB. Kikkehull.



TG 0 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Balkongdør ble skiftet i juni 2023.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong på 3,4 m² med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk med stående rettkantbord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,90 meter.

Tilstandsrapport

Oppgraderinger:
- "Terrassefliser" av kunststoff (på eksisterende fliser) fra 2025.

Til informasjon:
Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter teppe og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue/kjøkken og i entré, uten å avdekke unormale skjevheter.

Merk:
Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik. Skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller er ikke vurdert her – se eventuelt eget punkt.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsted:
Vedovn med glassfront i stue/kjøkken.
Rentbrennende type.

Eier opplyser at det var tilsyn forrige vinter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

• Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.
- Konf. feier vedr. evt. behov for å skifte ildfast stein.



TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (3,1 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, veggskap, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og elektrisk vifte på vegg.

Tilstandsrapport

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Toshiba med innedel i stue/kjøkken.

Varmepumpen er trolig fra rundt 2015 i følge tidl. salgsoppgaver.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra Oso Hotwater. Innbyggingsløsning i gang.
Bereder fra 2016.

Varmtvannsbereder på antatt rundt 20 liter, plassert under kjøkkenbenk
Bereder fra 2019.

Det er montert Aquastop i tilknytning til beredere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 3 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.

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A, 1 kurs på 16A, 1 kurs på 15A og 2 kurser på 13A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Nytt elektrisk anlegg fra 2023/2024.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

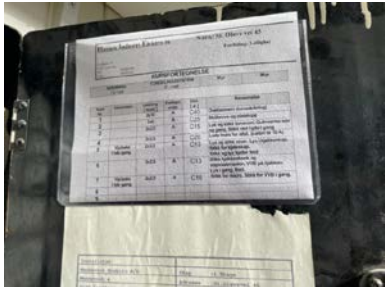
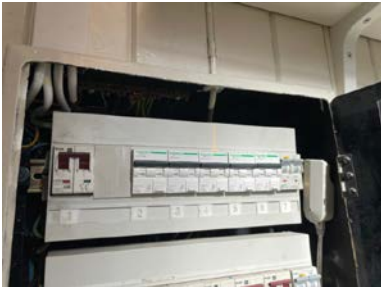
Generell kommentar

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

Merk at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse. Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av el-anlegg ved eierskifte dersom dette ikke nylig er utført. Ved nærmere ettersyn av autorisert personell kan det forekomme avvik og kostnader til utbedring som ikke vil bli oppdaget ved en forenklet gjennomgang iht. NS3600 (forskrift til ny avhendingslov).

Tilstandsrapport



IG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

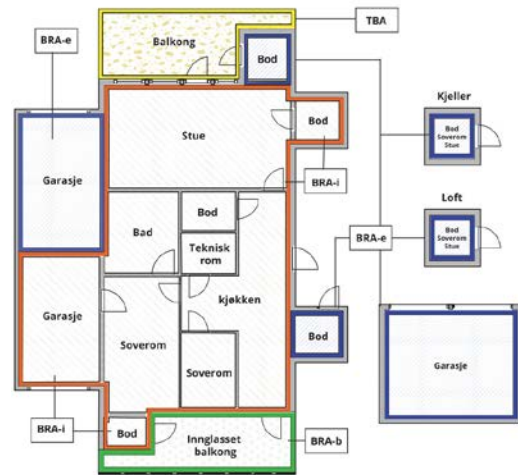
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		8		8	
2. etasje	69			69	3
Loft		5		5	
SUM	69	13			3
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod (4,9 m²), Ekstern bod (3,2 m²)	
2. etasje	Entré / gang (4,9 m²), Soverom 1 (7,5 m²), Soverom 2 (13,0 m²), Bad (3,1 m²), Stue/kjøkken (38,5 m²)		
Loft		Ekstern bod (5,0 m²), Ekstern bod (ikke målbart areal)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,55 meter målt i stue/kjøkken.

ØVRIGE AREALER
- Ekstern kjellerbod på 4,9 m².
- Ekstern kjellerbod på 3,2 m².
- Ekstern loftsbod på ca. 5,0 m² med gulvflate på ca. 12 m².
- Ekstern loftsbod med gulvflate på ca. 3,5 m² (ikke målbart areal)
- Felles vaskerom, sykkelbod og tørkeloft.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt). Leiligheten har en utforming som gjør at det kan forekomme avvik utover standardens krav.

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?
Kommentar: - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og vil med all sannsynlighet ikke innfri krav i TEK17.

☒ Ja ☐ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: - Konf. selgers egenerklæringsskjema.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet (i blokk)	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
07.5.2025	Patrick Bang		Takstingeniør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	976		0	348.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
St. Olavs vei 45							
Hjemmelshaver							
St Olavshjørnet Boliglag AS							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	162	1117		0	466.3 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse							
St. Olavs vei 45							
Hjemmelshaver							
St Olavshjørnet Boliglag AS							
Aksjeobjekt							
Boligselskap	Org.nr.		Leil. nr.		Forretningsfører		
H0201/AS St Olavshjørnet Boliglag	933067254		H0201		Devolds Regnskapskontor AS		
Innskudd, pålydende mm							
Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld				
10	38 535	02.05.2025	147 136	02.05.2025			
Siste hjemmelsovergang							
Kjøpesum	År						
0	1948						

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	07.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	
2	09.05.2025	
3	09.05.2025	
4	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZX8252>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250148

Selger 1 navn

Mathias Riple

Gateadresse

St. Olavs vei 45

Poststed

BERGEN

Postnr

5052

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If forsikring

Polise/avtalennr.

SP497549

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert bad våren 2024.

Arbeid utført av

Classic Bad AS, Hansen Industri Elektro AS

Filer

Detaljert sjekklisterapport.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Nytt membran og røropplegg.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørleggerarbeid ved oppussing ble gjennomført av Fjeldberg Rørleggerservice AS.

Arbeid utført av

Fjeldberg Rørleggerservice AS

Filer

Faktura nr. 11255 fra Fjeldberg Rørleggerservice AS.pdf

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det var observert sølvkre i leiligheten før renovering. Etter oppussing er inneklima betydelig bedre og det er ikke noen utfordringer med dette på nåværende tidspunkt.

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten.

Arbeid utført av

Hansen Industri Elektro AS.

Filer

Erklæring elektriker.pdf

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

Initialer selger: MR

2

63

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Lading av elbil tilkoblet leilighetens sikringsselskap. Egen kurs.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det pågår en uenighet i aksjelaget om fordeling og bruk av uteareal sør og øst for bygget.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det pågår en uenighet i aksjelaget om fordeling og bruk av uteareal sør og øst for bygget.

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det har vert diskutert men ikke vedtatt å justere enhetenes fordelingsnøkkel av felleskostnader. For denne enheten vil forslaget innebære en liten økning i fellesutgifter, anslagsvis en 5-8 % økning.

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503250148

Initialer selger: MR

3

64

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeppkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503250148

Initialer selger: MR

4

65

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250148

Initialer selger: MR

5

66

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Riple	1f11a0c8ef2715e87a439475094a712618015240	02.05.2025 12:57:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250148

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

67

Nabolagsprofil

St. Olavs vei 45 - Nabolaget Gimleveien/Kronstad - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hunstadsvingen Linje 20, 27	6 min 0.5 km
Kronstad Linje 1, 2	7 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.2 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
daVinci Montessoriskole (1-10 kl.) 108 elever, 4 klasser	10 min 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	3 min 0.2 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	11 min 1 km
NTG Brann Stadion	11 min
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	14 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

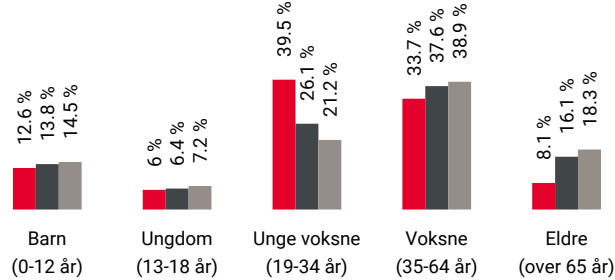
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gimle Oppveksttun barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min 0.2 km
Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5 ... 45 barn	9 min 0.7 km
Kronen barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Kronstad X	8 min
Kiwi Jonas Lies Vei	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Bybane



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



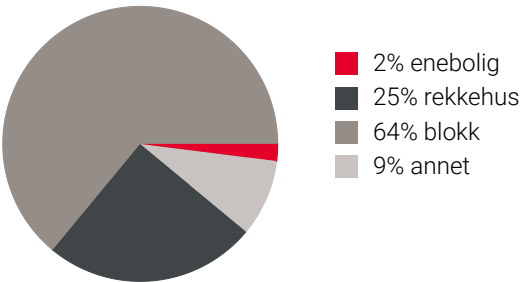
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

Haukelandshallen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Nymarksbanene Ballspill, fotball	8 min 0.6 km
Sammen Kronstad	8 min
MOVA Kronstad	13 min

Boligmasse



«Fantastisk for både store og små!!!»

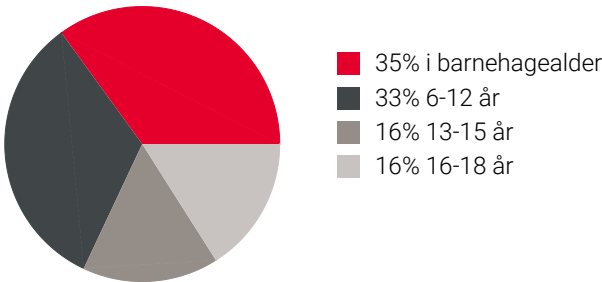
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	5 min
Apotek 1 Kronstad	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



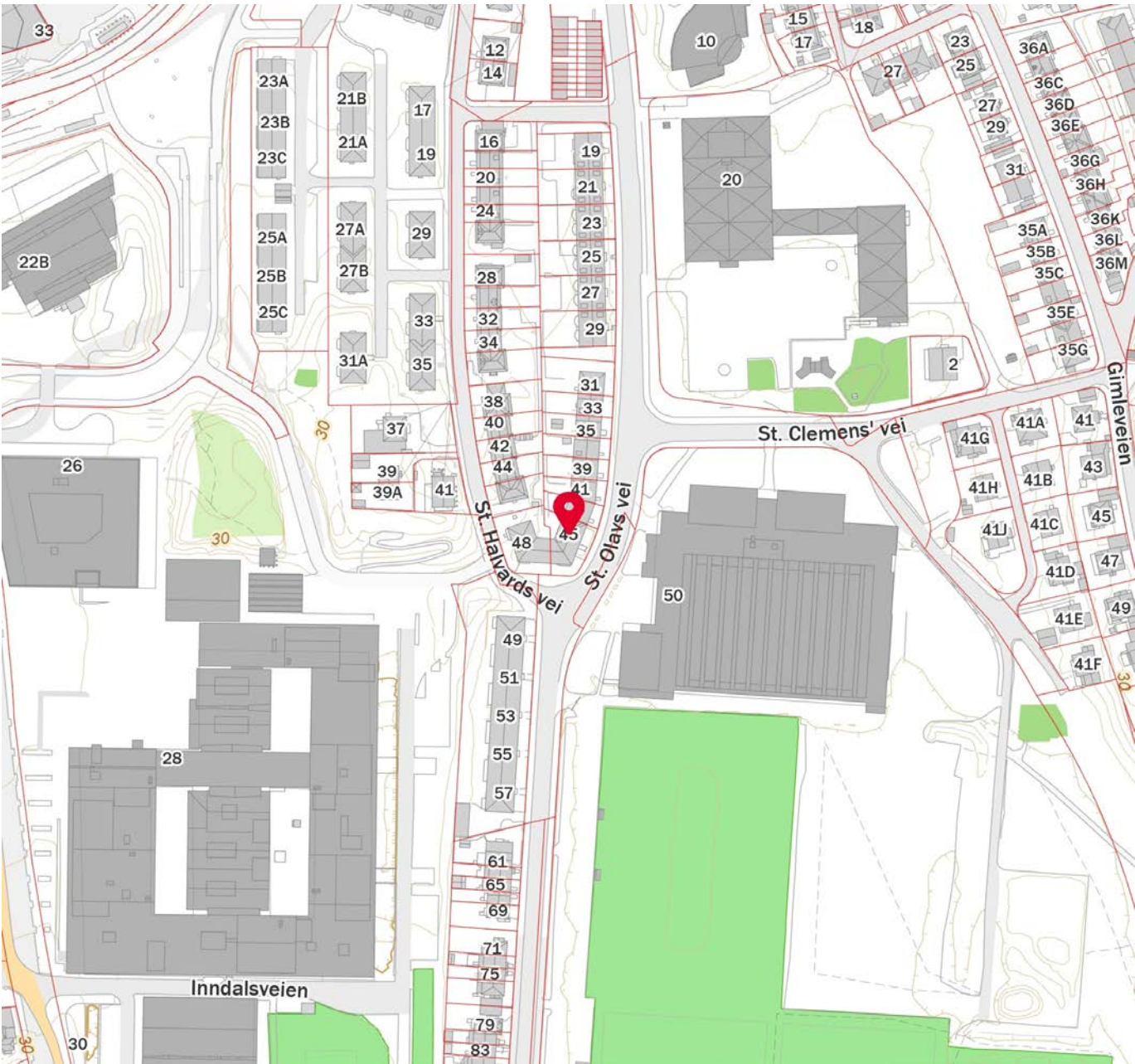
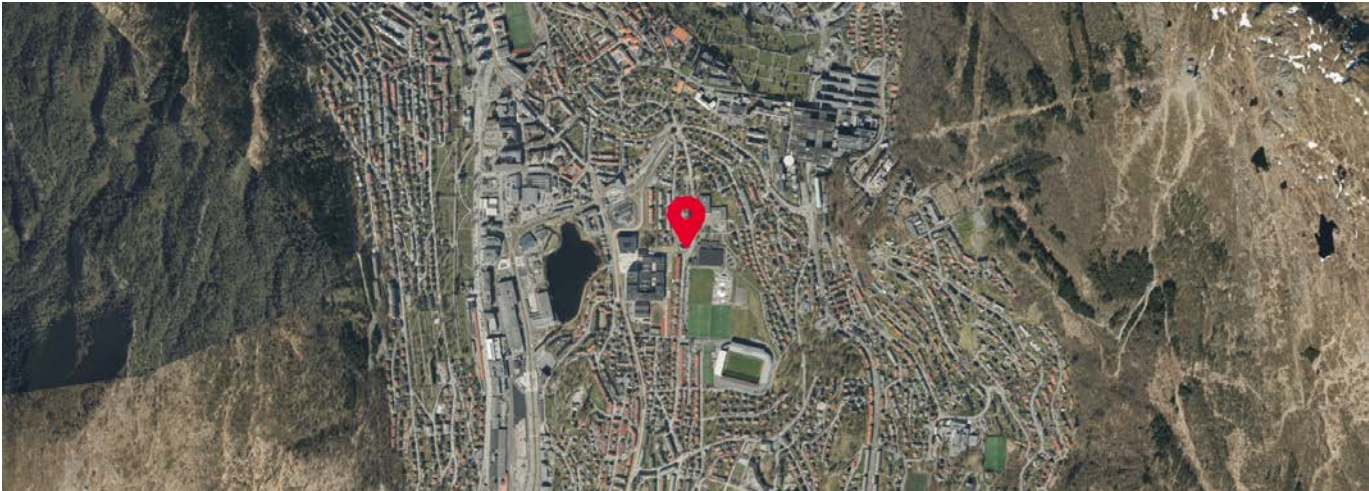
Familiesammensetning



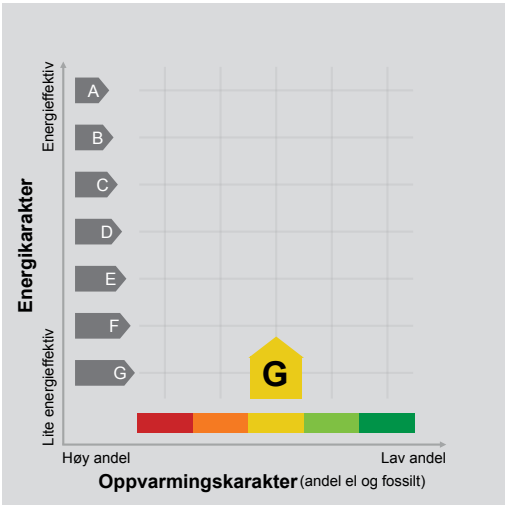
0%	47%
Gimleveien/Kronstad	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Adresse	St. Olavs vei 45
Postnummer	5052
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	162
Bruksnummer	976
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139264894
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-113567
Dato	01.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

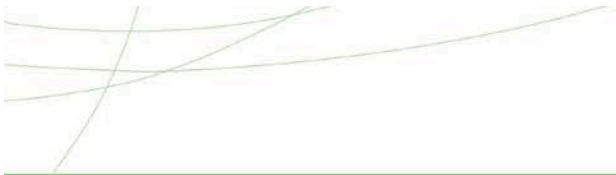
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1948
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

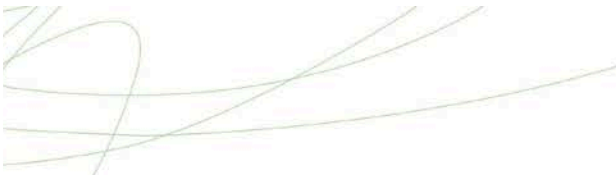
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

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: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slukke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

V E D T E K T E R
for
AS ST. OLAVSHJØRNET BOLIGLAG

Org.nr. 933 067 254

Første gang vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.10.1947 før borettsloven var vedtatt. Er nå underlagt både aksjelov og borettslagslov. For å komme i samsvar med ny ”Lov om burettslag” ble vedtektene vesentlig omarbeidet og endret den 23.3.2006. Siste endring av vedtektene ble foretatt på generalforsamling den 23.8.2007.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER:

1.1 Formål

AS St. Olavshjørnet Boliglag er et boligaksjeselskap som i likhet med borettslag har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Bergen Kommune og har forretningskontor i Bergen Kommune.

2.1 Aksjer og aksjeeiere.

(1) Aksjekapitalen er kr. 100.100,- fordelt på 11 aksjer a kr. 9.100,-

(2) Aksjekapitalen skal deles med en aksje på hver leilighet og en aksje på forretningslokalet i St, Halvardsvei og to aksjer på forretningslokalet i St. Olavsvei.

(3) Borettslagslovens § 4-2 (1) som gir staten, en fylkeskommune eller en kommune rett til å eie inntil ti prosent av aksjene i selskapet får ikke anvendelse da selskapet kun har 8 aksjeeiere.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksje

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksje.

(2) Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverføring hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjeeier.

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet.
I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.
- (5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen.

3. Forkjøpsrett

- (1) Det er ikke vedtatt forkjøpsrett for aksjeeierne.

4. Boret og bruksoverføring

4-1 Boretten

- (1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) aksjonæren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Dyrehold er ikke tillatt i selskapets eiendom. Dersom styret samtykker kan likevel bruker av bolig holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, **har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år, eller**

./. 2

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Aksjeeier er selv ansvarlig for at de deler av boligen som blir bruksoverlatt tilfredsstiller de til en hver tid gjeldende krav til utleieenheter.

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

5 Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer(unntatt utvendige karmar) rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Aksjeeier plikter å holde oppsyn med våtrommenes tilstand og installasjoner, og fortløpende iverksette nødvendige tiltak.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvanns bereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.
- (3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.
Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) **Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.**

3

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Alle beslutninger vedrørende selskapets vedlikeholdsplikt som opplistet i pkt 5-2 (3) skal avgjøres av generalforsamling.
- (4) aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeierne eller annen bruker av boligen.
- (5) aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er et år og det samme gjelder varamedlemmene. Både styreleder, andre medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. For øvrig konstituerer styret seg selv.
- (4) Valgbare er aksjeeiere i AS St.Olavshjørnet Boliglag, samt ektefelle, barn eller samboer av aksjeeier som har fullmakt av aksjeeier og bor fast i selskapets eiendom. Ved fraflytting fra eiendommen må verv opphøre.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når minst 2 medlemmer er til stede og det er enighet.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på aksjer eller knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran obligasjonsinnskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder eller 2 styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjeeierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagslov, aksjelov eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål eller saker på generalforsamlingen som meldes skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst 1 uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

(4) Saker som ikke er meddelt aksjeeierne etter reglene om innkalling av generalforsamling kan ikke avgjøres på møtet uten at alle aksjeeierne samtykker.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrедende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til selskapet. Det samme gjelder avstemning om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forhold til aksjeeierne/borettslaverne

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

Hvis ikke annet følger av vedtektene gjelder aksjeloven av 13.06.1997 nr. 44, for så vidt bindende regler i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 ikke går foran.

ÅRSMELDING 2023
FOR
AS ST. OLAVSHJØRNET BOLIGLAG

AS St. Olavshjørnet Boliglag er et frittstående boligaksjeselskap i Bergen kommune. Årsregnskapet er satt opp etter reglene for små foretak, i samspill med lov og forskrift om årsoppgjør for borettslag, og under forutsetning om fortsatt drift.

Husleien blei oppjustert med 15 % fra 1.4.2023. Ordinært resultat etter rentekostnader viser et overskudd på kr 134.243. Dette faller sammen med en reduksjon i den langsiktige gjelden på kr 132.910. Disponible midler økte med kr 1.333 og utgjorde ved årets utgang kr 99.918.

Ingen leilighet skiftet eier i løpet av 2023, men den ene av de to forretningsseiendommene ble overdratt til ny eier. I den forbindelse fikk man også løst en årelang uoverensstemmelse vedrørende betaling av felleskostnader.

I henhold til regnskapet er boligaksjeselskapets bokførte egenkapital negativ med kr 536.180. Da er eiendommen i balansen oppført med en samlet verdi på kun kr 742.053. Dette er i all hovedsak basert på historisk kostpris, som ligger langt tilbake i tid. Bygningen var imidlertid i 2023 fullverdifsikret for et premiegrunnlag på kr 52.239.381. I tillegg kommer tomteverdien. Man kan derfor fastslå at reell egenkapital basert på dagens markedsverdi er svært høy, og at selskapets soliditet i realiteten er meget god.

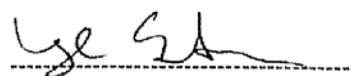
Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av foretakets virksomhet i 2023, og dets økonomiske stilling ved årets slutt.

Boliglaget har ingen fast ansatte. Arbeidsmiljøet angående gjøremål som dugnad etc. anses for å være godt. Driften av eiendommen forurensar ikke i nevneverdig grad det ytre miljøet. Når det gjelder likestilling er man positiv til å gi like muligheter uavhengig av kjønn.

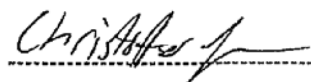
Bergen, 19.06.2024



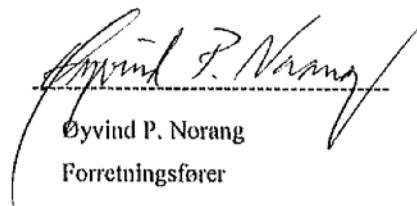
Magnus Torvik
Styremedlem



Inge A. Sætvedt Sivertsen
Styrets leder



Christoffer Johansen Jensen
Styremedlem



Øyvind P. Norang
Forretningsfører

AS ST OLAVSHJØRNET BOLIGLAG
933 067 254

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		586 362	517 597
Sum driftsinntekter		586 362	517 597
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-22 820	-22 820
Annen driftskostnad	3	-340 517	-297 677
Sum driftskostnader		-363 337	-320 497
Driftsresultat		223 025	197 100
Finansinntekter			
Annen renteinntekt	2	0	0
Annen finansinntekt	104	162	162
Sum finansinntekter		106	162
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-88 888	-61 090
Sum finanskostnader		-88 888	-61 090
Netto finans		-88 782	-60 928
Resultat før skattekostnad		134 243	136 172
Årsresultat		134 243	136 172
Overføringer			
Udekket tap		134 243	136 172
Sum overføringer		134 243	136 172

Balance

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	742 053	742 053
Sum varige driftsmidler		742 053	742 053
Sum anleggsmidler		742 053	742 053
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	118 095
Sum fordringer	5	0	118 095
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		114 495	29 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		114 495	29 691
Sum omløpsmidler		114 495	147 786
SUM EIENDELER		856 548	889 839

Balance

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 100	100 100
Annen innskutt egenkapital	7	28 100	28 100
Sum innskutt egenkapital		128 200	128 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-664 380	-798 623
Sum opptjent egenkapital		-664 380	-798 623
Sum egenkapital		-536 180	-670 423
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 378 151	1 511 061
Sum annen langsiktig gjeld		1 378 151	1 511 061
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 125	25 128
Skyldige offentlige avgifter		0	2 820
Annen kortsiktig gjeld		6 452	21 253
Sum kortsiktig gjeld		14 577	49 201
Sum gjeld		1 392 728	1 560 262
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		856 548	889 839

Bergen, 19.06.2024

Inge Andreas Sætvedt Sivertsen
styrets leder

Christoffer Johansen Jensen
styremedlem

Magnus Torvik
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, hensyntatt forskrift om årsoppgjør for borettslag.

Opplysning om disponible midler:

A. Disponible midler (omløpsmidler - kortsiktig gjeld) fra foregående år kr 98.585

Årets resultat..... kr 134.243

- Reduksjon i langsiktig gjeld.....kr 132.910

- Økning i anleggsmidler..... kr 0

B Årets endring i disponible midler..... kr 1.333 kr 1.333

C. Disponible midler per 31.12.2023..... kr 99.918

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	22 820	22 820

Mer om årsverk og lønn

Det er i 2023 kostnadsført kr 20.000 i honorar til styret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Andre driftskostnader

Av sum annen driftskostnad på i alt kr 340.517 utgjorde kommunale avgifter kr 80.864 og eiendomsskatt kr 37.355. Felles strøm kom på kr 16.990, honorar til forretningsfører kr 62.125 og til revisjon kr 12.013. Utlegg til juridisk bistand utgjorde kr 4.552. Forsikring er kostnadsført med kr 94.957, tap på krav kr 29.500 og øvrige kostnader kr 2.161.

Note 4 - Bygningseiendom

Bokført verdi på kr 742.053 består av historisk kostpris på kr 404.669, tillagt aktiverte påkostninger på kr 164.534 fra 2009, kr 115.450 fra 2012 og kr 57.400 fra 2017. Reell verdi er langt høyere og bygningen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring for kr 54.955.899.

Note 5 - Fordringer

Mer om fordringer

Mangeårig utestående husleie/felleskostnader relatert til ett av de to forretningslokalene i 1. etasje fant i 2023 sin løsning, og alle felleskostnader og fordringer var oppgjort ved årets utgang.

Note 6 - Aksjekapital

Mer om aksjer og aksjonærer

Aksjekapitalen består av 11 aksjer a kr 9.100 = kr 100.100.

Note 7 - Egenkapital

	Selskapskapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 100	28 100	-798 623	-670 423
Årsresultat	0	0	134 243	134 243
Egenkapital 31.12.2023	100 100	28 100	-664 380	-536 180

Mer om egenkapital

Annen innskutt egenkapital på kr 28.100 er opprinnelig obligasjonsinnskudd fra aksjonærene ved selskapets stiftelse.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Boliglaget har to lån i Eiendomskreditt AS og samlet langsiktig gjeld utgjorde kr 1.378.151 ved årets utgang.

Det første lånet blei tatt opp i 2012 med en samlet løpetid på 20 år og en lånesum på kr 1.650.000. I den forbindelse ble det tinglyst et pantedokument med en øvre grense på kr 2.000.000. Per 31.12.2023 var lånets restsaldo på kr 922.181.

I februar 2016 blei det tatt opp et nytt gjeldsbrevlån i Eiendomskreditt AS på kr 200.000. Dette lånet blei i juni 2017 forhøyet til kr 400.000, og i juli 2018 utvidet med ytterlige kr 400.000.Samtidig fikk pantedokumentet en øvre ramme på kr 4.000.000. Lånet har en gjenværende løpetid på 6 år. Per 31.12.2023 var lånets saldo på kr 455.970.

Begge lånene har flytende rente, og den har gjennom året økt fra nominell rentesats på 5.0 % p.a. ved årets begynnelse, til 6,75 % p.a. ved årets slutt.

Bergen Revisjon as
Strandgaten 9
5013 Bergen
NO994724010MVA
Telefon 55 28 98 50
terje@bergen-revisjon.no

Til generalforsamlingen i AS St Olavshjørnet Boliglag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS St Olavshjørnet Boliglag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 134 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Bergen Revisjon as
Strandgaten 9
5013 Bergen
NO994724010MVA
Telefon 55 28 98 50
terje@bergen-revisjon.no

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 19. juni 2024
Bergen Revisjon AS



Terje Næss
Statsautorisert revisor

Kontonr	Tekst	Hittil i år 2024	Hittil i fjor 2023
DRIFTSINNTEKTER			
3600	LEIEINNTEKTER	421 656,00	407 907,00
3610	LEIEINNTÉKT FORRETNING	139 608,00	152 655,00
3620	LEIEINNTÉKT PARKERING	21 600,00	25 800,00
	Sum andre salgsinntekter	582 864,00	586 362,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	582 864,00	586 362,00
DRIFTSKOSTNADER			
DEKNINGSBIDRAG			
		582 864,00	586 362,00
5010	STYREHONORAR	20 000,00	20 000,00
5401	ARBEIDSGIVERAVGIFT	0,00	2 820,00
	Sum lønnskostnader	20 000,00	22 820,00
	Sum kostnader arbeidskraft	20 000,00	22 820,00
6200	FELLES STRØM	12 772,69	16 989,96
6390	KOMMUNALE AVGIFTER	93 644,44	80 863,72
	Sum kostnader lokaler	106 417,13	97 853,68
6600	DRIFT OG VEDLIKEHOLD	86 762,22	0,00
	Sum reparasjoner og vedlikehold	86 762,22	0,00
6700	HONORAR REVISJON	12 613,00	12 013,00
6701	HONORAR FORRETNINGSFØRER	61 750,00	62 125,00
6725	Honorar juridisk bistand	0,00	4 552,00
	Sum eksterne honorarer	74 363,00	78 690,00
7040	FORSIKRING	111 205,00	94 957,00
	Sum bilkostnader	111 205,00	94 957,00
7400	Kontingent, fradragsberettiget	0,00	1 990,00
	Gaver og kontingenter	0,00	1 990,00
7750	EIENDOMSSKATT	38 238,94	37 355,59
7770	BANKGEBYR	207,00	171,00
7790	ANDRE KOSTNADER	70,00	0,00
	Sum andre kostnader	38 515,94	37 526,59
7830	TAP PÅ KRAV	0,00	29 500,00
	Sum tap/gevinst o.l.	0,00	29 500,00
	Sum andre driftskostander	417 263,29	340 517,27
	SUM DRIFTSKOSTNADER	437 263,29	363 337,27
DRIFTSRESULTAT			
		145 600,71	223 024,73
FINANSINNT. OG -KOSTN.			
8050	RENTEINNTEKTER BANK	1 221,00	2,00
8079	Annen finansinntekt	161,00	104,00
	Sum finansinntekter	1 382,00	106,00
8150	RENTEUTGIFTER	88 021,00	88 872,00
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	592,04	16,00
	Sum finanskostnader	88 613,04	88 888,00
	SUM NTO. FINANSPOSTER	-87 231,04	-88 782,00
	ORD. RESULTAT / OVERSKUDD	58 369,67	134 242,73

Kontonr	Tekst	Hittil i år 2024	Hittil i fjor 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
1150	TOMT	9 353,00	9 353,00
1160	BYGNING	732 700,00	732 700,00
	Sum varige driftsmidler	742 053,00	742 053,00
	SUM ANLEGGSMIDLER	742 053,00	742 053,00
OMLØPSMIDLER			
1500	UTESTÅENDE HUSLEIE	7 500,00	-4 455,00
1743	FORSKUDDSBETALT FORSIKRING	0,00	0,00
	Sum fordringer	7 500,00	-4 455,00
1920	SPAREB. VEST 3625.56.78277	47 046,29	114 423,62
1930	SPAREB. VEST 3624.19.37806	1 292,00	71,00
	Sum Bankinnskudd og kontanter	48 338,29	114 494,62
	SUM OMLØPSMIDLER	55 838,29	110 039,62
	SUM EIENDELER	797 891,29	852 092,62
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
2000	AKSJEKAPITAL	100 100,00	100 100,00
2005	OBLIGASJONSINNS.V/BORETTSHAVE.	28 100,00	28 100,00
	Sum innskutt egenkapital	128 200,00	128 200,00
2080	UDEKKET TAP	-664 380,38	-664 380,38
	Overført resultat	58 369,67	0,00
	Sum opptjent egenkapital	-606 010,71	-664 380,38
	SUM EGENKAPITAL	-477 810,71	-536 180,38
GJELD			
2230	EIENDOMSKREDITT 302870	844 048,00	922 181,00
2240	EIENDOMSKREDITT 303623	397 609,00	455 970,00
	Sum langsiktig gjeld	1 241 657,00	1 378 151,00
2400	KREDITORER	12 613,00	8 125,00
2600	FORSKUDDSTREKK	0,00	0,00
2770	SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT	0,00	0,00
2789	PÅLØPT AGA AV STYREHONORAR	0,00	0,00
2950	PÅLØPTE RENTER	1 432,00	1 997,00
2981	Avsetning styrehonorar	20 000,00	0,00
	Sum kortsiktig gjeld	34 045,00	10 122,00
	SUM GJELD	1 275 702,00	1 388 273,00
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	797 891,29	852 092,62

Nedbetalingsplan

Dato	Term inbeløp	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld	
15.06.2022	Terminbeløp	19 646	4 415	14 931	300	541 758
15.09.2022	Terminbeløp	19 595	4 402	14 893	300	526 865
15.12.2022	Terminbeløp	19 595	4 281	15 014	300	511 851
2022	Årssum	58 836	13 098	44 838	900	511 851
2023	Årssum	78 380	15 894	61 286	1 200	450 565
2024	Årssum	78 380	13 878	63 302	1 200	387 263
2025	Årssum	78 380	11 795	65 385	1 200	321 878
2026	Årssum	78 380	9 643	67 537	1 200	254 341
2027	Årssum	78 380	7 422	69 758	1 200	184 583
2028	Årssum	78 380	5 126	72 054	1 200	112 529
2029	Årssum	78 380	2 756	74 424	1 200	38 105
2030	Årssum	39 170	465	38 105	600	0
Totalsum		646 666	80 077	556 689	9 900	0

Nedbetalingsplan

Dato	Term beløp	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld	
15.06.2022	Terminbeløp	29 701	8 410	20 991	300	1 039 455
15.09.2022	Terminbeløp	29 611	8 446	20 865	300	1 018 590
15.12.2022	Terminbeløp	29 611	8 276	21 035	300	997 555
2022	Årssum	88 923	25 132	62 891	900	997 555
2023	Årssum	118 444	31 381	85 863	1 200	911 692
2024	Årssum	118 444	28 556	88 688	1 200	823 004
2025	Årssum	118 444	25 639	91 605	1 200	731 399
2026	Årssum	118 444	22 625	94 619	1 200	636 780
2027	Årssum	118 444	19 513	97 731	1 200	539 049
2028	Årssum	118 444	16 297	100 947	1 200	438 102
2029	Årssum	118 444	12 976	104 268	1 200	333 834
2030	Årssum	118 444	9 545	107 699	1 200	226 135
2031	Årssum	118 444	6 002	111 242	1 200	114 893
2032	Årssum	118 437	2 344	114 893	1 200	0
Totalsum		1 273 356	200 010	1 060 446	12 900	0



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: St. Olavs vei 45
5052 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre