



aktiv.

Christian Michelsens gate 2B, 5012 BERGEN

**Moderne leilighet med betydelige
nyere oppgraderinger og super
sentral beliggenhet!|Perfekt
førstegangskjøp!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 120 487,-
Omkostn.: Kr 69 100,-
Total ink omk.: Kr 2 779 587,-
Felleskostn.: Kr 2 561,-
Selger: Ragnar Bent Johannessen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 26/26 kvm
Tomtstr.: 591.8 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 178
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1503250240

Perfekt førstegangskjøp!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Christian Michelsens gate 2B! En moderne, varm og koselig leilighet med super sentral beliggenhet. Et perfekt førstegangskjøp! Boligen befinner seg i tredje etasje, har arealeffektiv planløsning og gjennomgått flere betydelige oppgraderinger i 2025. Med sine fine kvaliteter, sentrale beliggenhet og gode muligheter er dette med andre ord en bolig du virkelig ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Nytt kjøkken fra 2025
 - Ny parkett fra 2025
 - Malt vegger og tak i 2025
 - Tredje etasje
 - Arealeffektiv planløsning
 - Super sentral beliggenhet
 - Lav felleskost
 - Felles vaskeri
 - Felles takterrasse
 - Gangavstand til det meste
 - Kort vei til fjell og natur
 - Perfekt førstegangskjøp

Velkommen til visning - husk påmelding!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen14

Tilstandsrapport27

Egenerklæring46

Nabolagsprofil.....88

Forbrukerinformasjon95

Budskjema96

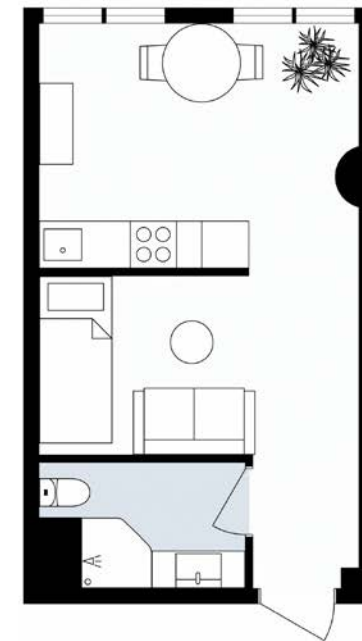


Plantegning:

3. etasje

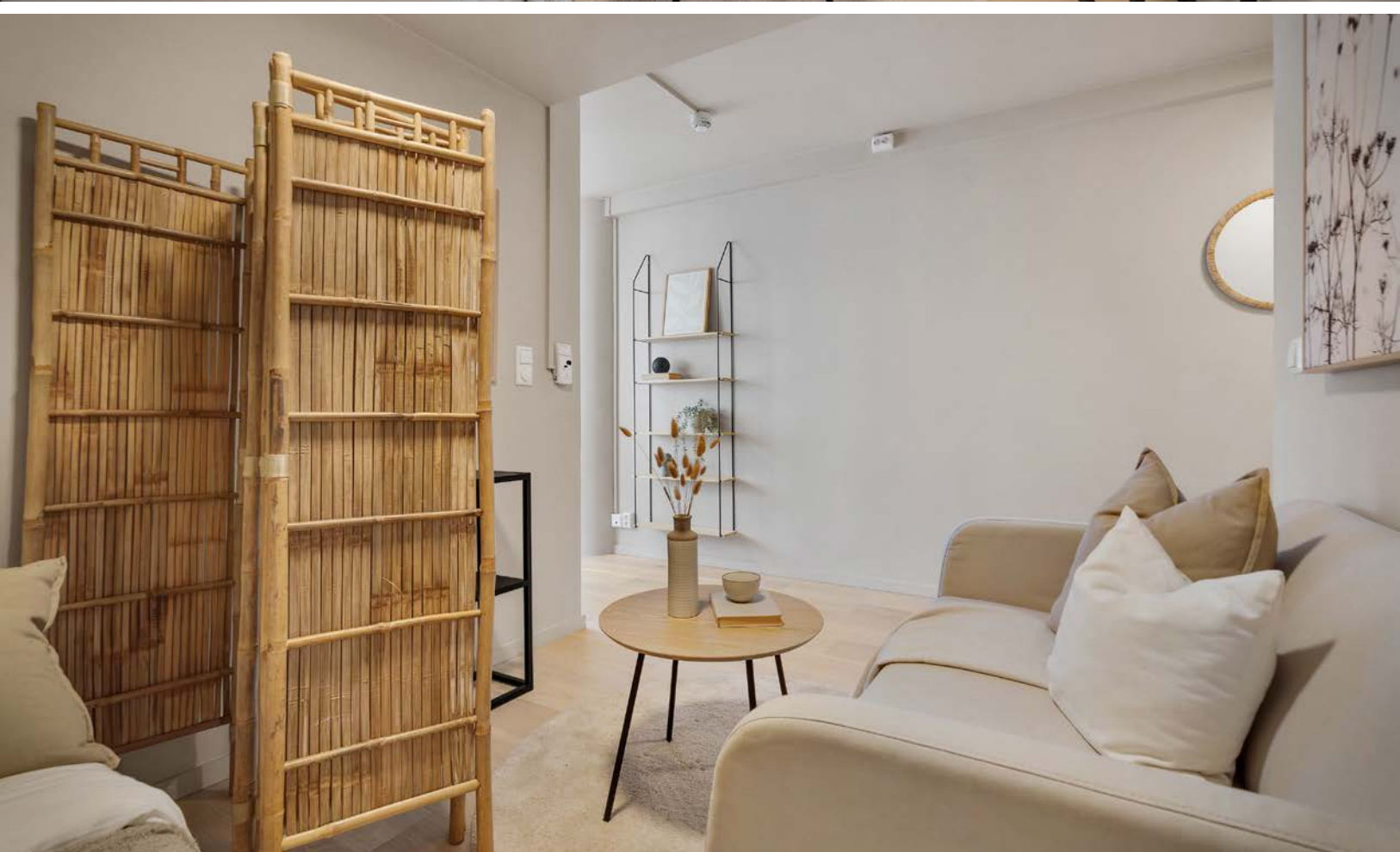


Christian Michelsens gate 2B



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

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: 26 m²

BRA totalt: 26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 26 m² Entre, bad, sovealkove, kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

591.8 m²

Tomtebeskrivelse

Bygningens bygningsmasse opptar mesteparten av tomten.

Beliggenhet

Boligen befinner seg meget sentralt til i kjernen av Bergen sentrum omringet av alt man måtte trenge! Her kan du bosette deg midt i smørøyet, med gangavstand til alt i fra kultur, dagligvarebutikker, restauranter, uteplasser og det beste Bergen har å by på.

Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Kalmarhuset, finner man like i nærheten. I omårdet kan man ellers spasere raskt og enkelt til flere av byens kjøpesentre for ytterligere flere tilbud. Her kan

blant annet nevnes: Galleriet, Xhibition og Bergen Storsenter.

For den kulturelle kan turer til Den Nationale Scene, Bergen Kino, Akvariet, KODE, Bryggen, Nordnes og Fisketorget virkelig anbefales. For ikke å glemme byens herlige parker.

For den tur og treningsglade finnes det flust av muligheter. Her kan blant annet nevnes turer ut mot Nordnes, langs med Vågen ut mot Sandviken, opp Fløyen eller opp mot Ulriken. Skulle man ønske å trene innendørs har EVO Nordnes, NEXT Bergen sentrum, MOVA Nordnes og Trene Sammen alt man måtte trenge.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes følgende:

Skoler:

- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- St Paul skole (1-10 kl.)
- Nordnes skole (1-7 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen Intensivgymnas
- Danielsen videregående skole
- Handelshøyskolen BI
- Norges Handelshøyskole NHH
- Høyskolen Kristiania

- Universitetet i Bergen
- NLA Høgskolen

Barnehager:

- Kalmargaten barnehage (2-5 år)
- Klosteret barnehage (0-5 år)
- Bergens Barneasyl (1-5 år)

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste kollektivtransport finner du like rundt svingen. Her kan du enten ta busstoppet Strandgaten med rute nummer 11 og 86, eller fra busstoppet Torget med rute nummer 10, 18 og 86. For ytterligere flere ruter er det kort vei til Torget. Olav Kyrres gate og Christies gate hvor du finner ytterligere flere ruter.

Ved Festplassen finner du også Bybanen, som tar deg enkelt mot både Flesland og Fyllingsdalen.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Grunnmur oppført i betong. Ytterveggene er oppført i mur, pusset og malt utvendig. Bygningen har etasjeskillere i betong. Saltak bygget opp med tresperrer.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2015.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 10 år og 1 mnd.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Nei.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Nei.

- Kjenner du til feil eller om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?: Nei.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. Modernisert brytere + lyspunkter. Ref. Room Styling og Renhold AS.

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

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

- 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)?: Ja. Sameiet varsler utskifting av vinduer + oppgradering av ventilasjonsanlegg.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Christian Michelsens gate 2B! En moderne, varm og koselig leilighet med super sentral beliggenhet. Boligen befinner seg i tredje etasje, har arealeffektiv planløsning og gjennomgått flere betydelige oppgraderinger i nyere tid. Dette er med andre ord en bolig du virkelig ikke vil gå glipp av!

Etter å ha tatt heisen opp til tredje etasje, er det første som møter deg en koselig entré. Her kan du

henge fra deg både jakker og sko.

Videre inn i boligen kommer du til hjertet av leiligheten hvor du finner sovealkoven. Rommet er av god størrelse og her er plass til flere smarte løsninger til både seng, sofa og stuebord. Her er det bare fantasien som setter grenser!

I enden av boligen kommer man til kjøkkenet. Kjøkkenert, fra 2025, står i stil med resten av boligen og har folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator. Kjøkkenets mange gode skap bidrar også til å holde arbeidsflatene rene og pene.

Ved siden av kjøkkenet er det plass til spisebordet. Her kan man nyte en bedre middag midt i sentrum. Med andre ord din egen restaurantopplevelse.

Badet er lokalisert like ved entrén og inneholder dusjvegger av glass, dusjgarnityr på vegg, gulvmontert toalett og innredning med servant.

Leiligheten disponerer også en ekstern bod.

Standard
Overflater gulv: Fliser på bad, parkett på øvrige rom.
Overflater vegg/himling: Fliser på vegger på bad, slette malte overater på øvrige vegger og alle tak.

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:
Bad fra 2014 på 3.3m2 - Totalvurdering av

membran, tettesjikt og sluk:
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

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
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Badet er renoveret i 2014. Leiligheten har fått ny parkett, nytt kjøkken og overater er malt i juni/juli 2025.

TV/Internett/Bredbånd
Se punkt om felleskostnader.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
Frende Skadeforsikring AS

Polisenummer
1247728

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
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Sameiet er i prosess med å få kartlagt og utarbeidet arbeid for utskiftning av vinduer, oppgradering av fasade og oppgradering av ventilasjon. Konferer megler for mer informasjon.

Energi

Oppvarming
Oppvarming: Varmekabler på bad. Radiator på kjøkken.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 2 590 000

Kommunale avgifter
Kr 6 922

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det gjøres oppmerksom på at de kommunale avgiftene er oppgitt per år.

Eiendomsskatt

Kr 2 233

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 574 724

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 298 896

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten via Altin.no

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 39 887 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Utover det som er nevnt under punktet «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

Eierbrøk

26/2620

Felleskostnader inkluderer

Dekker sentralvarme, bossavgift, heis, varmtvann, avtale Bergen Fiber, driftskostnader, renter og avdrag lån og vedlikehold.

TV og Internett: Det betales en grunnavgift under felleskostnadene pr. måned hvoretter den enkelte selv må bestille og velge for hvilke rettigheter/pakker de ønsker.

Kostnader til sentralfyr blir avregnet årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2561

Andel Fellesgjeld

Kr 120 487

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Sameiet Christian Michelsensgate 2 B pr. 21.07.2025: 11 712 627,10 kr.

Andel fellesformue

Kr 3 403

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Christian Michelsensgate 2 B

Organisasjonsnummer

988457353

Om sameiet

Sameiet Christian Michelsensgate 2 b består av 55 boligseksjoner, og 2 næringsseksjoner. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av eiendommen, utøvet gjennom sameiets styre. Sameiet har ingen daglig leder/administrasjon. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 16367855073

Lånebeskrivelse: DNB - refinansiering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 116 105,19

Total saldo lån: 11 712 627,10

Innfrielsesdato: 30.12.2048

Forkjøpsrett

Sameiet 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

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Sameiets vedtekter begrenser ikke bruken av husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 165, bruksnummer 178, seksjonsnummer 14 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:

4601/165/178/14:
07.10.1961 - Dokumentnr: 7608 - Erklæring/avtale
Plikt til å fjerne kabel m.v. på kommunens forlangende
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2005 - Dokumentnr: 4731 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2005 - Dokumentnr: 4731 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 26/2620
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 3 - 57

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.09.1937, vedrørende "opført en 7 etasjes murbygning forsynt med vare- og personheiser, central varmeanlegg, søppelforbrenningsovn samt bad og W.C."

Følgende informasjon er også mottatt:
Det foreligger ferdigattest datert 01.02.2000, vedrørende bruksendring av kontor til hybel.
Det foreligger ferdigattest datert 10.02.2005, vedrørende bruksendring bolig ved tiltakshaver Ole Bull Eiendom AS.

Det foreligger ferdigattest datert 28.11.2016, vedrørende endring forretning/salgslokaler.
Det foreligger attest datert 10.11.1941, vedrørende "forandring av innredningen i kjeller, 1ste.- og 2nen. etasje for automatbar".
Det foreligger ferdigattest datert 23.03.1964, vedrørende "B-30 dør i kjeller".
Det foreligger ferdigattest datert 25.08.1959, vedrørende "div. ominnredning i kjeller".
Det foreligger ferdigattest datert 13.11.1980, vedrørende endring av inngangsparti ved bygningens art forretningsbygg.
Det foreligger ferdigattest datert 23.03.1964, vedrørende "endring av fasade- og inngangsparti".
Det foreligger vedtak datert 06.05.1985, vedrørende endring av forretning/kontor.
Det foreligger ferdigattest datert 20.12.2001, vedrørende bruksendring kontor-/ administrasjonsbygg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via fylkesveg og kommunal 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 følgende

regulering:
Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 10000
Plannavn: BERGENHUS. BRANNSTRØKET AV 1916 (tidligere D-1)
Ikrafttrådt: 22.05.1919
Dekningsgrad: 100,0 %

Eiendommen befinner seg også i et område med følgende "arealformål i kommunedelplan":
PlanID: 15780000
Arealformål: Annet byggeområde
Dekningsgrad: 99,2 %

PlanID: 15780000
Arealformål: Fotgjengerstrøk
Dekningsgrad: 0,8 %

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

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: 1916-området
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Historisk sentrum
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner
Dekningsgrad: 100,0 %

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 36,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Bestemmelsehjemmel: Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Dekningsgrad: 100,0 %

Kommunedelplan(er):
PlanID: 15780000
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM
Ikrafttrådt: 10.12.2001
Dekningsgrad: 100,0 %

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

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 11870100
Plannavn: BERGENHUS.TORGALLMENNINGEN - OLE BULLSPASS MED TILSTØTENDE GATER

PlanID: 6900000
Plannavn: BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR VÅGSBUNNEN

PlanID: 65800000
Plannavn: BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 1, KAIGATEN-SANDBROGATEN

PlanID: 71730000
Plannavn: Bergenhus, Hovedsykkelrute Christies gate - Sandviken

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
165/173 - Påbygg - Kontor- og adm.bygning rådhus - Igangsettingstillatelse - 04.06.2024

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90

døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har vedtatt følgende i sine vedtekter:
"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende".

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at det er registrert kulturminne (Middelalderbyen Berge, Byanlegg) med følgende info:
Lokalitetsnr: 89049
Art: Byanlegg
Vernetype: Automatisk fredet
Kategori: Arkeologisk lokalitet.

Konferer megler for mer informasjon.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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, gjerne 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
2 590 000 (Prisantydning)

120 487 (Andel av fellesgjeld)

2 710 487 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
67 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

69 100 (Omkostninger totalt)
80 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
82 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 779 587 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 790 487 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 793 287 (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 69 100

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg 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.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 165,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysing av

pantedokument, fotograf, innhenting av opplysninger fra forretningsfører og takst. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Ansvarlig megler bistås av

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Oppdragstaker

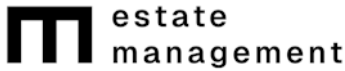
Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer
993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

30.07.2025



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Christian Michelsens gate 2 B

5012 BERGEN

4601/165/14/178/0/0

Rapportdato

23.07.2025

TG 0  0

TG 1  7

TG 2  1

TG 3  0

TG IU  1

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

Befaring utført den 21.07.2025 av:

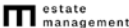


Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

Tilstandsgradene

TG 0		Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1		Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2		Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3		Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU		Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

i

Om boligen

Adresse: Christian Michelsens gate 2 B , 5012, BERGEN

Matrikkel: 4601/165/14/178/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936 Kilde: PropCloud.

Tomt: 591.80 m²

Hjemmelshaver(e): Ragnar Bent Johannessen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser. Grunnmur oppført i betong. Ytterveggene er oppført i mur, pusset og malt utvendig. Bygningen har etasjeskillere i betong. Saltak bygget opp med tresperrer.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Badet er renover i 2014. Leiligheten har fått ny parkett, nytt kjøkken og overflater er malt i juni/juli 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, vinduer og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes som fellesprosjekter i sameiet.

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0302			
Primærrom 26 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 26 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre 2m2, bad 3m2, sovealkove 9m2, kjøkken 11m2		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning.

BRA-i 26 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, sovealkove, kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 26 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad fra 2014 på 3.3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad fra 2014 på 3.3m2 - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
Ikke gjennomgått

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det sannsynlig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3

Radonsikring

TG 1

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
I en leilighet i 3. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert i 2014.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Bilde



Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er målt 1.2 cm fra overflate ved dør til overflate ved sluk. Det er etablert oppkant på over 25mm i dør åpning.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

11/19

37

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat. Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

Etasjeskille

TG 1



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Bilde



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Kjøkkenet er nytt juni/juli 2025.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.



CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er renovert i 2014.
I forbindelse med dette er det lagt opp rør-i-rør.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Varmekabler på bad.
Radiator på kjøkken.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Kjøkken

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0



CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles gang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er etablert felles varmtvannsbereder for bygningen. Denne er ikke kontrollert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

Bilde



Boenhet 302



Boenhet 302

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

9

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

Bilde



10

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad, parkett på øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle tak.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Badet har overflater fra 2014. Parkett fra 2025, vegger og tak er malt i 2025.

CHRISTIAN MICHELSENS GATE 2 B - 4601/165/14/178/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250240

Selger 1 navn

Ragnar Bent Johannessen

Gateadresse

Christian Michelsens gate 2B

Poststed

BERGEN

Postnr

5012

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

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

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

Document reference: 1503250240

- 2

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

Svar

Nei
- 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

Nei
- 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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 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

Modernisert brytere + lyspunkter

Arbeid utført av

Ref. Room Styling og Renhold AS
- 11.1

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

☐ Nei☒ Ja
- 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
- 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

Document reference: 1503250240

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

Sameiet varsler utskifting av vinduer + oppgradering av ventilasjonsanlegg

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☒ Nei☐ Ja

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

28

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1503250240

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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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: 1503250240

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnar Johannessen	feaf74a5fd6c9fd8425546 ac7905b5ba242780a3	21.07.2025 09:10:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250240

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

VEDTEKTER

for

Sameiet Christian Michelsensgt. 2B,
org. nr. 988 457 353

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 18.06.18. *25.6.2020*

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Christian Michelsensgt. 2B. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.02.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 55 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 165, bnr. 178 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsgdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

1

51

Terrasser:

Eier av boligseksjon med direkte utgang til terrasse fra seksjonens hoveddel, har eksklusiv bruksrett til slik terrasse.

Eier av boligseksjon har bruksrett til felles tak-terrasse.

Boder:

Samtlige boligseksjoner har tilgang til bodareal. Bodene er merket med seksjonsnummer som angir bruksrett.

Ovennevnte arealer m/enerett til bruk er i tinglyst oppdelingsbegjæring definert som tilleggsareal til seksjonen.

Tilsyn/vedlikehold av eiendommens tekniske installasjoner krever imidlertid at eiendommens driftspersonell har adgang til bodene TS24 og TS46.

Utvendig areal/gårdsplass:

Eier av seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til gårdsplass (TS1) mot Valkendorfgaten, med følgende unntak:

- Areal avsatt til sykkelparkering samt tilfredsstillende tilkomst til denne.
- Adkomst for bod TS 27.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Bygningsmessig vedlikehold av terrasser bekostes av sameiet, men seksjonseier med eksklusiv bruksrett til terrasse er ansvarlig for renhold av terrassen inkl. renner og sluk, slik at avløpssystemet holdes åpent.

Seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av bod.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

(3)Felleskostnader som kan henføres til endring i bruk, spesielle bygningsmessige påkostninger eller tilleggsavgift m.v skal belastes de seksjoner dette vedrører.

(4)Kostnader vedrørende drift og vedlikehold av sentralvarmeanlegget skal belastes de seksjoner som er tilknyttet anlegget m.h.t varmtvann og oppvarming. Samtlige seksjoner, seksjonene 1-57 er tilknyttet varmtvann. Samtlige seksjoner, med unntak av seksjonene 10-12, 20-23 og 29-32 er tilknyttet sentralvarmeanlegget. 30 % av sentralvarmeanleggets drift- og vedlikeholdskostnader belastes de 57 seksjoner i henhold til vedlagte innbyrdes fordelingsbrøk, vedlegg 1. 70 % av sentralvarmeanleggets drifts- og vedlikeholdskostnader belastes de 44 boligseksjoner og de to Næringsseksjonene 1 og 2 som er tilknyttet varmeanlegget i henhold til denne gruppens innbyrdes og vedlagte fordelingsbrøk, vedlegg 2. Alle andre utgifter fordeles mellom seksjonene pro rata etter fastsatt fordelingsbrøk.

SEKSJON	TYPE	BRØK	SEKSJON	TYPE	BRØK
01	N	486/2620	31	BH	18/2620
02	N	198/2620	32	BH	16/2620
03	B	34/2620	33	B	51/2620
04	B	26/2620	34	B	53/2620
05	B	28/2620	35	B	31/2620
06	B	36/2620	36	B	53/2620
07	B	23/2620	37	B	51/2620
08	B	26/2620	38	B	23/2620
09	B	37/2620	39	B	27/2620
10	BH	22/2620	40	B	25/2620
11	BH	19/2620	41	B	51/2620
12	BH	16/2620	42	B	53/2620
13	B	39/2620	43	B	31/2620
14	B	26/2620	44	B	53/2620
15	B	27/2620	45	B	52/2620
16	B	40/2620	46	B	23/2620
17	B	27/2620	47	B	25/2620
18	B	26/2620	48	B	26/2620
19	B	39/2620	49	B	52/2620
20	BH	14/2620	50	B	67/2620

21	BH	18/2620	51	B	43/2620
22	BH	18/2620	52	B	52/2620
23	BH	16/2620	53	B	41/2620
24	B	51/2620	54	B	44/2620
25	B	53/2620	55	B	39/2620
26	B	31/2620	56	B	43/2620
27	B	53/2620	57	B	63/2620
28	B	52/2620			
29	BH	15/2620			
30	BH	18/2620			

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelig fremtidig vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetal til vedlikeholdsfondet fastsettes av årsmøtet og fordeles pro rata etter fastsatt sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. 0

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

SAMEIET CHR. MICHELSENSGT. 2 B FORDELIGSBØK
VARMT VANN VEDLEGG 1

SEKSJ. NR.	LEIL. NR.	N=NÆRING B=BOLIG BH=HYBEL	BRØK TELLER	BRØK NEVNER	VEDLEGG 1
1		N	486	2613	
2		N	198	2613	
3	201	B	34	2613	
4	202	B	26	2613	
5	203A	B	28	2613	
6	203B	B	36	2613	
7	204	B	23	2613	
8	205	B	26	2613	
9	206	B	37	2613	
10	207	BH	22	2613	
11	208	BH	19	2613	
12	210	BH	16	2613	
13	301	B	39	2613	
14	302	B	26	2613	
15	303	B	27	2613	
16	304	B	40	2613	
17	305	B	27	2613	
18	306	B	26	2613	
19	307	B	39	2613	
20	308	BH	14	2613	
21	309	BH	18	2613	
22	310	BH	18	2613	
23	312	BH	16	2613	
24	401	B	51	2613	
25	402	B	53	2613	
26	403	B	31	2613	
27	404	B	53	2613	
28	405	B	52	2613	
29	406	BH	15	2613	
30	407	BH	18	2613	
31	408	BH	18	2613	
32	410	BH	16	2613	
33	501	B	51	2613	
34	502	B	53	2613	
35	503	B	31	2613	
36	504	B	53	2613	
37	505	B	51	2613	
38	506	B	23	2613	
39	507	B	27	2613	
40	508	B	25	2613	
41	601	B	51	2613	
42	602	B	53	2613	
43	603	B	31	2613	
44	604	B	53	2613	
45	605	B	52	2613	
46	606	B	23	2613	
47	607	B	25	2613	
48	608	B	26	2613	
49	701	B	52	2613	
50	702	B	67	2613	
51	703	B	43	2613	
52	704	B	52	2613	
53	801	B	41	2613	
54	802	B	44	2613	
55	803	B	39	2613	
56	804	B	43	2613	
57	805	B	56	2613	
SUM			2613		
30% av driftsutgiftene relatert til sentralvarmeanlegget belastes ovenstående seksjoner i henhold til brøk.					

SAMEIET CHR. MICHELSENSGT. 2 B FORDELIGSBØK
SENTRALVARME VEDLEGG 2

SEKSJ. NR.	LEIL. NR.	N=NÆRING B=BOLIG BH=HYBEL	BRØK TELLER	BRØK NEVNER	VEDLEGG 2
1		N	486	2423	
2		N	198	2423	
3	201	B	34	2423	
4	202	B	26	2423	
5	203A	B	28	2423	
6	203B	B	36	2423	
7	204	B	23	2423	
8	205	B	26	2423	
9	206	B	37	2423	
10	207	BH	0	2423	
11	208	BH	0	2423	
12	210	BH	0	2423	
13	301	B	39	2423	
14	302	B	26	2423	
15	303	B	27	2423	
16	304	B	40	2423	
17	305	B	27	2423	
18	306	B	26	2423	
19	307	B	39	2423	
20	308	BH	0	2423	
21	309	BH	0	2423	
22	310	BH	0	2423	
23	312	BH	0	2423	
24	401	B	51	2423	
25	402	B	53	2423	
26	403	B	31	2423	
27	404	B	53	2423	
28	405	B	52	2423	
29	406	BH	0	2423	
30	407	BH	0	2423	
31	408	BH	0	2423	
32	410	BH	0	2423	
33	501	B	51	2423	
34	502	B	53	2423	
35	503	B	31	2423	
36	504	B	53	2423	
37	505	B	51	2423	
38	506	B	23	2423	
39	507	B	27	2423	
40	508	B	25	2423	
41	601	B	51	2423	
42	602	B	53	2423	
43	603	B	31	2423	
44	604	B	53	2423	
45	605	B	52	2423	
46	606	B	23	2423	
47	607	B	25	2423	
48	608	B	26	2423	
49	701	B	52	2423	
50	702	B	67	2423	
51	703	B	43	2423	
52	704	B	52	2423	
53	801	B	41	2423	
54	802	B	44	2423	
55	803	B	39	2423	
56	804	B	43	2423	
57	805	B	56	2423	
SUM			2423		
70% av driftsutgiftene relatert til sentralvarmeanlegget belastes ovenstående seksjoner i henhold til ovenstående brøk.					

INNKALLING TIL ÅRSMØTE FOR 2024 I SAMEIET CHRITIAN
MICHELSENSGT. 2B

Det innkalles til ordinært årsmøte torsdag 12. juni kl. 17.00 på Litteraturhuset, i
Skostredet og møterom Zinken Hopp.

Dagsorden:

1. Konstituering
 - a. Godkjenning av innkalling
 - b. Registrering av antall fremmøtte
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av referent/protokollfører
 - e. Valg av protokollunderskriver
 - f. Valg av tellekorps (ved behov)
 - g. Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
4. Valg av varamedlemmer
(iht vedtektene skal der velges 2 personer for ett år)
5. Vederlag til styremedlemmer generelt
6. Saker til behandling og votering

a. Ventilasjon:

Styret mener det haster med å få oppgradert/fornyet ventilasjonene i bygget slik at alle beboere sikres godt inneklima, og at risiko for brann og råteskader reduseres. Selv om dette i utgangspunktet er seksjonseiers eget ansvar, mener styret dette bør være en kollektiv oppgave, da dårlig ventilasjon i en seksjon påvirker inneklima i andre seksjoner. Risiko for brann og råteskader vil ramme alle seksjonseiere kostnadsmessig. Styret er bekymret for avkortning i forsikringsutbetaling ved brann og råte da dette er risikofaktorer samtlige seksjonseiere har kjent

Styret fremmer følgende forslag til vedtak:

Styret engasjerer CM ventilasjon AS til å utbedre/oppgradere ventilasjonsanlegget for alle boligseksjonene med en kostnadsramme på mellom kr. 6. 000 – kr. 30.000 eks mva pr seksjon, for seksjonseiers regning.

b. Innbetaling til vedlikeholdsfond

Økonomien i Sameiet er svak og det nødvendig å få bygget opp et vedlikeholdsfond for å kunne møte de fremtidige vedlikeholds behov som bygget krever. Styret mener det bør innbetales et større beløp som en engangs innbetaling og så et påslag på felleskostnadene som merkes avsetning til vedlikeholdsfond, som settes på særskilt høyrentekonto.

Det fremmes følgende forslag til vedtak:

Hver seksjon innbetaler kr. 500 pr. andel (kr. 7.000 - kr. 342.000 for næring) som et engangsbeløp til opprettelse av vedlikeholdsfond som innbetales 15. januar 2026. og deretter kr. 10. pr andel pr måned.

c. Innkommende saker:

Der er kommet inn forslag fra Jim Kaland om at årsmøte skal behandle:

På årsmøte 19.06.2024 ble det fremmet forslag til ett nytt punkt til vedtektene ang. kameraovervåkning. Jeg oppfattet positivitet og enighet om at dette skulle tas opp til avstemning ved neste årsmøte i 2025.

Tekstforslaget var da følgende;

Kameraovervåkning skal kun benyttes ved skader, hærverk eller ved innmeldte saker som omhandler kriminelle handlinger i sameiet.
Styret eller andre i sameiet har ikke tillatelse til å benytte kamera til andre formål enn nevnt over.

En av styrets viktigste oppgaver er å ha kontroll på sameiets økonomi og gi økonomisk forutsigbarhet for sameierne.

I styremøte av 15. mai 2025 under punkt 1. står det at;

"styret vil fremme forslag til årsmøte om ekstra innbetalinger"

Slik jeg forstår det er ekstra innbetalinger allerede innkrevd før det kommende årsmøtet. Ekstra innbetalinger - som ikke er annonsert eller planlagt i god tid er uheldig og kan skape utfordringer for enkelte. Slike innbetalinger bør være mulig å planlegge i god tid.

Kommunikasjonen i sameiet er ett gjentakende problem og vises gang på gang ved at styret ikke deler saker som blir tatt opp av seksjonseierne og som gjelder flere i sameiet. Her må det gjøres umiddelbare tiltak slik at sameierne blir hørt.

Ang. ventilasjon. Jeg oppfatter det slik at dette ikke er en kollektiv utfordring, men en utfordring i enkelte seksjoner. Det vil derfor ikke være behov for kollektive innbetalinger slik det er lagt opp til tidligere.

Det er forskjellige utfordringer og kostnadsbilde i ny og gammel del.

I gammel del er det i noen seksjoner behov for å koble seg av fellesventilasjon og etablere kullfilter. Kostand ca. 1.000 - 5.000.

I ny del må en bytte aggregat i seksjonene der denne ikke virker. Kostand estimert til ca. 35.000 i følge CM ventilasjon.

I ny del påvirkes ingen andre enn seksjonseier av at ventilasjonen ikke virker. I gammel del kan påkobling til fellesanlegget påvirke andre seksjonseiere.

Ønsker at alle kostnadsdrivende tiltak som ikke er strengt nødvendig avventes til det fremlegges en ryddig plan for økonomien i sameiet. Planen må også godkjennes av sameierne. En slik plan har vært etterlyst i flere år.

Jeg synes dagens styrehonorar er for høyt sammenlignet med andre tilsvarende sameier.

Ved ønske blant sameierne stiller jeg meg disponibel til styret for den kommende perioden. Fokusområder vil da være; Økonomi, kommunikasjon, drift og forutsigbarhet.

Ønsker at styret deler mine innspill med sameierne i sin helhet og at punktene blir gjennomgått på kommende årsmøte.»

Bergen 27. mai 2025

Leif Erichsen
styreleder

RAPPORT FRA STYRET FOR 2024 FOR SAMEIET CHRISTIAN MICHELSENSGT 2B

1. Sameiets virksomhet

Sameiet Christian Michelsensgate 2 b består av 55 boligseksjoner, og 2 næringsseksjoner. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av eiendommen, utøvet gjennom sameiets styre. Sameiet har ingen daglig leder/administrasjon. Sameiet står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

2. Styrets sammensetning

Styreleder: Leif Erichsen (eksternt styremedlem)
Nestleder: Line Hvidtsten Ingebrigtsen (representant næringsseksjonene)
Styremedlemmer: Charlotte Hui (representant boligseksjonene)
Varamedlemmer: Lisa Camilla Frøyshov

3. Styrets arbeid

Det ble avholdt 6 fysiske styremøter. Uten om dette er det e-post utveksling og telefonkontakt mellom styremedlemmene flere ganger pr. uke.

Det er ukentlig kontakt med vaktmester og renhold hvor styret får informasjon om avvik i bygget.

Styret har jevnlig kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet. Styret følger opp pågående arbeider med de ulike faggruppene som engasjeres.

Styret har god dialog med Sameiets bankforbindelse.

Saker som ble behandlet i 2024:

Økonomi (tema på hvert styremøte)
Vedlikehold
Forsikringsavtale
Vaskerom (utskifting av tørketrommel og vaskemaskin)
Ventilasjon
Vinduer
Oppgradering av fasade
Kommunikasjon med eierne
Prostitusjon/ uønsket bruk av seksjon
ringeklokkesystem
Brannvarslingsanlegg
Bråk i bakgården

4. Sameiets økonomi

Sameiets økonomi har over tid vært anstrengt. Det var ved utarbeidelse av budsjett en avveining for styret hvor mye felleskostnadene burde øke og hvor mye hver seksjonseier tåler. Høye felleskostnader er også prisdempende ved salg. Styret hadde i november 2024 tro på en rentenedgang, noe som ikke har skjedd. Sameiet er nå i en situasjon der det må innhentes

ekstra innbetaling fra eierne med 1,5 månedlig felleskost for å betjene forpliktelsene ovenfor DNB. Det bør også innhentes ekstra kapital i begynnelsen av 2026 til et vedlikeholdsfond, samt et påslag i felleskostnadene øremerket til dette. Styret fremmer forslag om dette på årsmøtet.

5. Saker under arbeid

a. Fasade og vinduer

Styret har innhentet 2 pristilbud på utskifting av vinduer og oppgradering av fasade. Tilbudene ligger nå hos en takstingeniør for kvalitetssikring og vurdering. Det er innhentet en uformell meningsmåling blant seksjonseierne i forhold til hvem som ønsker vinduene skiftet. Av 17 svar er det 8 som ikke ønsker utskifting. Denne saken må behandles på et ekstraordinært årsmøte når den er ferdig utredet.

b. Ventilasjon

Styret har i 2024 innhentet et pristilbud fr CM elektro som har gått gjennom et titalls leiligheter i ny og gammel del av bygget. Det vises til vedlagte rapport. Styret avholdt et informasjonsmøte 9. april der CM Ventilasjon AS var til stede og redegjorde for situasjonen i bygget. I tillegg til det dårlige inneklimaet og defekt ventilasjon så representerer det også en økt risiko for brann og råteskader, det allerede avdekket mugg og tilløp til råteskader i et par seksjoner.

CM Ventilasjon foreslår at ventilasjonen tilbakeføres / oppgraderes til slik den var tenkt til å fungere. Dette vil påføre hver seksjon en kostnad på mellom kr. 6.000 og 30.000 eks mva. Da vil ventilasjonen i hele huset være oppgradert.

Av de hensyn som er nevnt over vil styret vil gå inn for denne løsningen og foreslå at ventilasjon oppgraderes alle seksjoner hvor det er behov med en kostnadsramme på kr. 6 – 30.000 pr seksjon ex.mva.

c. Ekstra felleskostnader.

Styret har i 2025 pålagt seksjonseierne å innbetale 1,5 ordinær månedlig felleskost med forfall 15.06 for å dekke Sameiets forpliktelser.

6. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for Sameiet er BOB BBL.
Sameiets revisor er KPMG AS

7. Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr.188,2 mill. i Frende fra og med februar 2024. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader i 2024 utgjør kr. 10.000,-

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Samtlige seksjonseiere oppfordres til å tegne egne innboforsikringer.

8. Kommentarer til regnskapet for 2024.

Regnskapet viser et positivt resultat på kr. 170.417. Styret har nedlagt mye arbeid med å redusere alle løpende kostnader og ikke påta Sameiet større forpliktelser.

Balansen viser at Sameiet pr. nyttår har en likviditetsmessig underdekning på kr. 200.000. Til tross for dette klarte Sameiet sine forpliktelser ovenfor banken ved årsskiftet fordi næring sa seg villig til å forskuttere felleskostnader for 2025. Høyt rentenivå gjennom hele året er den vesentligste årsaken til Sameiets dårlige likviditet.

9. Forutsetning for fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Styret vil dog påpeke at sameiet har, og vil ha en anstrengt økonomi i en periode, og håper at der ikke vil oppstå store uforutsette utgifter som vil kunne svekke økonomien ytterligere.

10. Arbeidsmiljø

Sameiet har 2 ansatte som utfører 0,48 årsverk.

11. Likestilling

Styresammensetning: Styret består av 2 kvinner og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

12. Forurensning av det ytre miljø

Sameiet kan ikke anses å påvirke det ytre miljø gjennom forurensning.

Dato, 21. mai 2025

Leif Erichsen	Line Hvidtsten Ingebrigtsen	Charlotte Hui
Styreleder	styremedlem	styremedlem

Line Hvidtsten Ingebrigtsen

Fra: Line Hvidtsten Ingebrigtsen
Sendt: mandag 26. mai 2025 22:05
Til: Line Hvidtsten Ingebrigtsen
Emne: VS: Ventilasjon leiligheter Chr. Michelsensgt.

Line Hvidtsten Ingebrigtsen
Advokat MNA
+47 975 85 004 (direkte)
+47 913 35 506 (kontor)



Torgallmenningen 3B
Pb 271 Sentrum,
5804 Bergen
advokatbergen.no

Fra: Rickard Angell <cmvang@online.no>
Sendt: torsdag 24. oktober 2024 09:15
Til: Line Hvidtsten Ingebrigtsen <lhi@advokatbergen.no>
Emne: Ventilasjon leiligheter Chr. Michelsensgt.

Hei Line.

Viser til befaring vi utførte i leilighetene i Chr.Michelsens gate 2b, og gir deg følgende vurdering.

samtlige leiligheter vi besøkte i tilbygget har i dag balansert ventilasjon som er defekt.

Her er det vifter som er brent, strømtilførsel som ikke fungerer og det er generelt ikke utført ettersyn og filterskift på disse aggregatene.

Vår vurdering er å skifte og oppgrader samtlige aggregat og kjøkkenhetter i alle enheter.

Dette gjelder også to leiligheter med balansert ventilasjon i topp etasjen.

Pris pr. enhet inkl. arbeid tot. kr. 30.000.- eks. mva.

Når det gjelder resterende enheter så har disse varierende løsninger på ventilasjon.

Noen enheter har ingen aktiv fungerende ventilasjon og noen har variende grader av ombygget ikke fungerende løsninger.

Flere leiligheter, og gjerne de som har gjennomgått oppussing har innstalert kjøkkenhetter med egen vifte som derfor blåser kjøkkenavkast ut på badene.

En leilighet vi besøkte hadde beboer stengt av kjøkkenheten og tapet igjen samtlige ventiler for å

ikke få røykelukt fra nabo inn til seg.

Vår vurdering er at disse leilighetene må tilbakeføres til slik ventilasjonen var tenkt å virke i utgangspunktet.

Det være seg tilkoplest sjakt med vifte på loft som sørger for avtrekk fra bad og kjøkken.

Løsning her er å skifte til kompertible kjøkkenhetter og kompletter rørføringer fra kjøkken og bad.

Ettersom leilighetene er svært forskjellig vil kostnadene variere fra enhet til enhet.

Pris pr. enhet er vurdert til fra kr. 6000.- eks. mva til kr. 16.000.- eks. mva.

Alle priser er inkludert materiell og arbeid.

Hører gjerne fra seg.

Med vennlig hilsen

Rickard Angell
Daglig leder
CM Ventilasjon Brg. AS

Sameiet Christian Michelsensgate 2 B

2024

Resultatregnskap 2024

Sameiet Christian Michelsensgate 2 B

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 536 608	2 560 595	2 536 600	2 608 940
A konto innbetalt energi		365 959	420 207	0	0
Andre inntekter	3	70 226	248 850	40 000	40 000
Sum inntekter		2 972 793	3 229 652	2 576 600	2 648 940
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	222 787	218 196	210 000	218 200
Styre ­ honorar	5	190 000	210 000	210 000	200 000
Arbeidsgiveravgift		58 199	60 370	63 000	59 100
Felles strøm og varme		111 332	141 045	150 000	130 000
Kostnader fellesmåling energi		365 959	420 207	0	0
Andre driftskostnader	6	256 291	303 019	296 230	321 430
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	51 146	74 080	62 500	58 500
Vedlikehold	8	358 497	276 734	178 000	184 000
Forretningsførsel		160 418	167 255	143 000	149 800
Revisjonshonorar		16 225	18 275	13 100	17 000
Andre konsulent ­ honorarer		0	0	6 000	6 000
Forsikring		186 165	162 947	180 000	194 000
Sum driftskostnader		1 977 020	2 052 127	1 511 830	1 538 030
Driftsresultat		995 774	1 177 524	1 064 770	1 110 910
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		22 904	7 525	0	0
Andre renteinntekter		2 048	1 791	0	0
Sum finansinntekter		24 952	9 316	0	0
Rentekostnader lån		840 936	851 111	894 000	829 400
Andre rentekostnader		373	26	0	0
Sum finanskostnader		841 309	851 137	894 000	829 400
Resultat av finansposter		-816 357	-841 821	-894 000	-829 400
Resultat		179 417	335 703	170 770	281 510
Til/fra udekket tap		179 417	335 703	0	0
Sum disponeringer		179 417	335 703	0	0

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Christian Michelsensgate 2 B
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	0	37 976
Forskuddsbetalte kostnader	44 807	119 635
Andre fordringer	90 506	11 669
Sum fordringer	135 313	169 280
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	198 300	216 311
Skattetrekk	9 705	9 442
Sum bankinnsk. og kontanter	208 005	225 753
Sum omløpsmidler	343 318	395 033
SUM EIENDELER	343 318	395 033

Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Christian Michelsensgate 2 B
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 -12 011 336	-12 190 753
Sum opptjent egenkapital	-12 011 336	-12 190 753
SUM EGENKAPITAL	-12 011 336	-12 190 753
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 , 11 11 811 344	12 000 000
Sum langsiktig gjeld	11 811 344	12 000 000
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	114 630	0
Leverandørgjeld	59 772	159 715
Skyldige off. myndigheter	45 636	46 552
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	221 828	230 196
Påløpne renter	4 550	84 953
Annen kortsiktig gjeld	96 894	64 370
Sum kortsiktig gjeld	543 310	585 786
SUM GJELD	12 354 655	12 585 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	343 318	395 033

Bergen,
Styret for Sameiet Christian Michelsensgate 2 B

Leif Erichsen
Styrets leder

Line Hvidsten Ingebrigtsen
Nestleder

Charlotte Hui
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Tilleggsfakturerte felleskostnader	0	184 835	0	0
3801 Andel driftskostnader	2 373 576	2 218 008	2 373 580	2 445 170
3812 Utleie parkeringsplasser	28 920	27 600	28 920	29 670
3816 TV og internett	69 300	65 340	69 300	69 300
3822 Heis	45 012	45 012	45 000	45 000
3829 Bossavgift	19 800	19 800	19 800	19 800
Sum felleskostnader	2 536 608	2 560 595	2 536 600	2 608 940

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3855 Vaskeripenger	60 226	43 225	40 000	40 000
3859 Forsikring (skadeoppgjør)	10 000	200 000	0	0
3885 Andre inntekter	0	5 625	0	0
Sum andre inntekter	70 226	248 850	40 000	40 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte: 2
Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,48

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	200 000	210 000	210 000	200 000
5331 Avsetning styrehonorar	-10 000	0	0	0
Sum styrehonorar	190 000	210 000	210 000	200 000

Note 6 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5901 Gaver ansatte	0	1 000	0	0
6300 Leiekostnader	0	8 000	3 000	0
6325 Renovasjon	0	0	8 000	8 000
6326 Snømåking og brøyting	2 819	0	1 000	1 000
6335 Containerleie/ -tømming	20 082	19 040	10 000	10 000
6345 Lyspærer og sikringer	0	0	2 000	2 000
6360 Renhold og matteleie	61 234	57 788	54 000	54 000
6370 Andel kostnader port	5 464	10 049	10 000	10 000
6372 Heis	16 350	56 603	55 000	55 000
6375 TV og internett	68 928	68 928	68 930	68 930
6376 Vaktmestertjenester	0	3 750	5 000	5 000
6390 Andre driftskostnader	0	0	30 000	30 000
6391 Diverse serviceavtaler	58 554	47 240	34 000	58 000
6630 Egenandel ved skade	0	0	10 000	10 000
6632 Kostnader forsikringskader	15 000	16 375	0	0
6800 Kontorkostnader	0	0	2 000	2 000
6860 Kursutgifter	500	0	0	0
6900 Telefonutgifter	0	0	2 000	2 000
6940 Porto	0	0	500	500
7740 Øreavrundning	33	-1	0	0
7770 Bankgebyr	2 118	1 360	800	2 000
7779 Andre gebyr	5 209	12 887	0	3 000
Sum driftskostnader	256 291	303 019	296 230	321 430

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernutstyr	0	6 380	10 000	10 000
6503 Annet driftsmateriell	0	2 277	2 000	2 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 913	7 437	6 000	0
6510 Verktøy og redskap	0	743	0	0
6541 Vaskerom og fellesanlegg	22 500	52 500	37 500	37 500
6553 Abonnement og lisenser	21 733	4 744	7 000	9 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	51 146	74 080	62 500	58 500

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	5 325	0	75 000	75 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	26 515	3 853	40 000	40 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	45 000	171 680	15 000	15 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	9 020	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	34 578	24 000	24 000
6606	Vedlikehold heis	25 233	3 747	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	75 697	21 419	24 000	24 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	59 875	0	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	97 811	0	0	6 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	32 437	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	23 041	0	0	0
Sum vedlikehold		358 497	276 734	178 000	184 000

Note 9 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-12 011 336	-12 190 753

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelser på en tilfredstillende måte.

Note 10 – Langsiktig gjeld

DNB Bank ASA

Renter 31.12.24: 7,05%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2023	12 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	188 656	
Lånesaldo 31.12		11 811 344
Beregnet innfrielsesdato: 24.01.2049		

Sum langsiktig gjeld	11 811 344
----------------------	------------

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2024
---	------

Gjeld til kredittinstitusjoner	10 756 019
--------------------------------	------------

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 16367855073	1	2 187 224	2 187 224
	1	891 592	891 592
	1	302 022	302 022
	1	283 990	283 990
	6	239 031	1 434 186
	4	234 405	937 620
	4	229 660	918 640
	1	198 343	198 343
	2	194 072	388 144
	1	185 056	185 056
	1	180 430	180 430
	3	175 685	527 055
	1	166 669	166 669
	1	162 399	162 399
	1	153 383	153 383
	3	140 097	420 291
	1	126 337	126 337
	3	121 710	365 130
	5	117 084	585 420
	2	112 695	225 390
	3	104 035	312 105
	1	99 053	99 053
	1	85 767	85 767
	4	81 733	326 932
	3	72 362	217 086
	1	67 735	67 735
	1	63 346	63 346

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner	2024	2023
Langsiktig gjeld	11 811 344	12 000 000
Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.		

Note 12 - Disponible midler	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	-190 753	-394 974
Periodens resultat	179 417	335 703
Opptak lån	0	12 000 000
Avdrag lån	-188 656	-12 131 482
Endring i disponible midler	-9 239	204 221
Disponible midler 31.12.	-199 992	-190 753

Laget har negative disponible midler pr 31.12.24. laget har gjort tiltak ved å øke felleskostnadene med 3% fra 01.01.25.
Det skal på styremøte 05.05.25 vedtas ekstra innbetaling.

12-0353 Årsregn...

Name	Date	Name	Date
Ingebrigtsen, Line Hvidtsten	2025-05-21	Hui, Charlotte	2025-05-21

Identification



Identification



Name	Date
Erichsen, Leif	2025-05-21

Identification



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Christian Michelsensgate 2B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Christian Michelsensgate 2B som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-28 16:07:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C55CY-4QW51-180XR-214DQ-Pl6ZF-TNUC3

Penneo Dokumentnøkkel: C55CY-4QW51-180XR-214DQ-Pl6ZF-TNUC3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**REFERAT ÅRSMØTE FOR 2024 I SAMEIET CHRITIAN MICHELSENSGT.
2B**

Det ble avholdt ordinært årsmøte torsdag 12. juni kl. 17.00 på Litteraturhuset, i Skostredet. 1330/2620 andeler var representert.

Dagsorden:

1. Konstituering
- a. **Godkjenning av innkalling**
Det ble ikke reist innsigelser til innkallingen.
- b. **Registrering av antall fremmøtte**
1383/2620 andeler var representert.
- c. **Valg av møteleder**
Styreformann Leif Erichsen ble valgt som møteleder.
- d. **Valg av referent/protokollfører**
Nestleder Line Hvidtsten Ingebrigtsen ble valgt som referent.
- e. **Valg av protokollunderskriver**
Hilde Teigland ble valgt som protokollunderskriver sammen med referenten.
- f. **Valg av tellekorps (ved behov)**
Det ble ikke valgt tellekorps da avstemmingen ble vist på skjerm.
- g. **Godkjenning av dagsorden**
Det ble reist innsigelser til rekkefølgene sakene skulle behandles i. Innsigelsen ble ikke tatt til følge. Dagsorden ble så godkjent.
2. **Rapport fra styret**
Rapport fra styret ble lest opp. Det ble fremmet en del kommentarer og stilt en del spørsmål. Flere var kritiske til styrets håndtering av økonomien. Flere etterlyste en langsiktig vedlikeholdsplan. Styret tar dette til etterretning.
3. **Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024**
Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt

4. **Valg av varamedlemmer**
Lisa Camilla Frøyshov Fjeldstad og Thomas Martin Moltu ble valgt som varamedlemmer til styret.

5. **Vederlag til styremedlemmer generelt**
Styret foreslo et styrehonorar på kr. 200.000. Noen tok til orde for at styrehonorarene var for høye. Det ble stemt over denne saken.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak fikk flertall på årsmøte.

6. **Saker til behandling og votering**

- a. **Ventilasjon:**
Styret mener det haster med å få oppgradert/fornyset ventilasjonene i bygget slik at alle beboere sikres godt inneklima, og at risiko for brann og råteskader reduseres. Selv om dette i utgangspunktet er seksjonseiers eget ansvar, mener styret dette bør være en kollektiv oppgave, da dårlig ventilasjon i en seksjon påvirker inneklima i andre seksjoner. Risiko for brann og råteskader vil ramme alle seksjonseiere kostnadsmessig. Styret er bekymret for avkortning i forsikringsutbetaling ved brann og råte da dette er risikofaktorer som samtlige seksjonseiere har kjent.

Styret fremmer følgende forslag til vedtak:
Styret engasjerer CM ventilasjon AS til å utbedre/oppgradere ventilasjonsanlegget for alle boligseksjonene med en kostnadsramme mellom kr. 6. 000 – kr. 30.000 eks mva pr seksjon, for seksjonseiers regning.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak fikk flertall av årsmøtet.

Det ble presisert fra eierne at styret måtte forsikre seg om at CM ventilasjon AS sitt tilbud står fast og er konkurransedyktig. Det var også ønskelig at betalingen for dette arbeidet ble noe frem i tid og at eierne blir varslet i god tid, slik at de kan innrette seg på dette. Styret formidlet at dersom noen vil være i forkant og få utført dette før den felles kontroll og utførelse kan de ta direkte kontakt med CM Ventilasjon AS på telefon 932 37 847. Det presiseres at for de seksjoner der tiltak ikke er nødvendig vil seksjonseier ikke bli fakturert for utbedring. (styrets tilføyelse: Disse seksjonseierne kan bli fakturert et mindre for kontroll og rapportering. Mer informasjon om dette kommer senere).

b. Innbetaling til vedlikehold

Økonomien i Sameiet er svak og det nødvendig å få bygget opp en viss egenkapital for å kunne møte de fremtidige vedlikeholds behov som bygget krever. Styret mener det bør innbetales et større beløp som en engangsinnbetaling og så et påslag på felleskostnadene som merkes avsetning til fremtidig vedlikehold, som settes på særskilt høyrentekonto.

Det fremmes følgene forlag til vedtak:

Hver seksjon innbetaler kr. 500 pr. andel (kr. 7.000 - kr. 342.000) som et engangsbeløp til opprettelse av egenkapital til fremtidig vedlikehold som innbetales 15. januar 2026. og deretter kr. 10. pr andel pr måned.

Vedtak: Styrets forlag til vedtak fikk flertall på årsmøte.

Det kom klare signaler fra seksjonseierne at styret måtte i forhold til frist på innbetalingene ta hensyn til vedtaket i post 6a. Dette vil styret ta til etterretning og gi betalingsutsettelse til de seksjonseiere som trenger det.

c. Innkommende saker:

Der er kommet inn forslag fra Jim Kaland om at årsmøte skal behandle:

«På årsmøte 19.06.2024 ble det fremmet forslag til ett nytt punkt til vedtektene ang. kameraovervåkning. Jeg oppfattet positivitet og enighet om at dette skulle tas opp til avstemning ved neste årsmøte i 2025.»

Tekstforslaget var da følgende;

Kameraovervåkning skal kun benyttes ved skader, hærverk eller ved innmeldte saker som omhandler kriminelle handlinger i sameiet. Styret eller andre i sameiet har ikke tillatelse til å benytte kamera til andre formål enn nevnt over.

Vedtak: Forslag til vedtak ble ikke vedtatt av årsmøtet.

Styret forsikret seksjonseierne om at personopplysningsloven og forskrift for kameraovervåkning blir fulgt for Sameiet.

Bergen 19. juni 2025


Referent Line Hvidtsten Ingebrigtsen


Protokollunderskriver Hilde Teigland

Nabolagsprofil

Christian Michelsens gate 2B - Nabolaget Torgallmenningen/Engen - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Strandgaten Linje 11, 86	1 min	0.1 km
Byparken Linje 1, 2	5 min	0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min	0.8 km
Bergen Flesland	21 min	

Skoler

Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	7 min	0.5 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	10 min	0.7 km
Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	12 min	1 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	11 min	0.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	20 min	1.5 km
Danielsen Intensivgymnas	7 min	
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	7 min	0.5 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

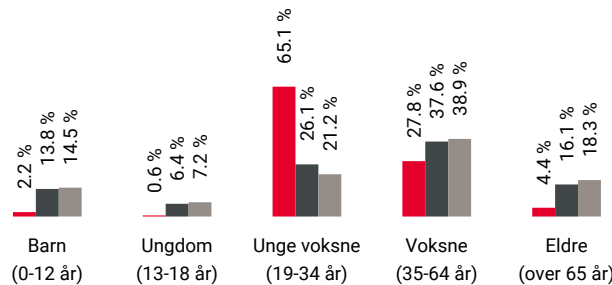


Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100



Naboskapet
Høflige 46/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torgallmenningen/Engen	1 090	1 046
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kalmargaten barnehage (2-5 år) 13 barn	4 min	0.3 km
Klosteret barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min	0.5 km
Bergens Barneasyl (1-5 år) 58 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Reindyrka Økologisk Matbutikk	1 min	
Bunnpris Markeveien Søndagsåpent	3 min	0.2 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Buss



3. Bybane



Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

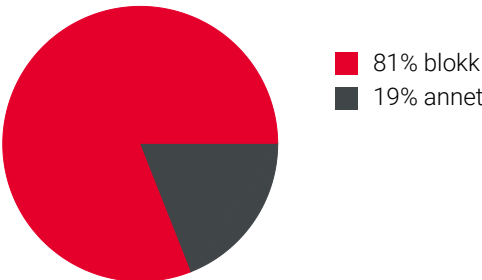


Kulturtilbud
Meget bra 82/100

Sport

Bergen katedralskole Aktivitetshall	7 min	0.6 km
Holdberggården/Ytre markevei Ballspill	9 min	0.7 km
MOVA Nordnes	5 min	
NEXT Bergen Sentrum	5 min	

Boligmasse



«Jeg liker dette nabolaget fordi det ligger veldig sentralt, og er kort avstand til det meste. Bybanen o.l Jeg elsker å leve i sentrum og mener at alle burde det.ja.»

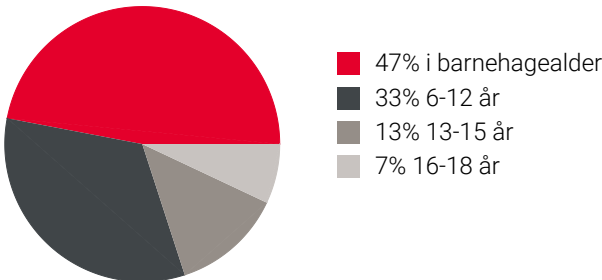
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Kløverhuset	2 min
Apotek 1 Svanen Bergen	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



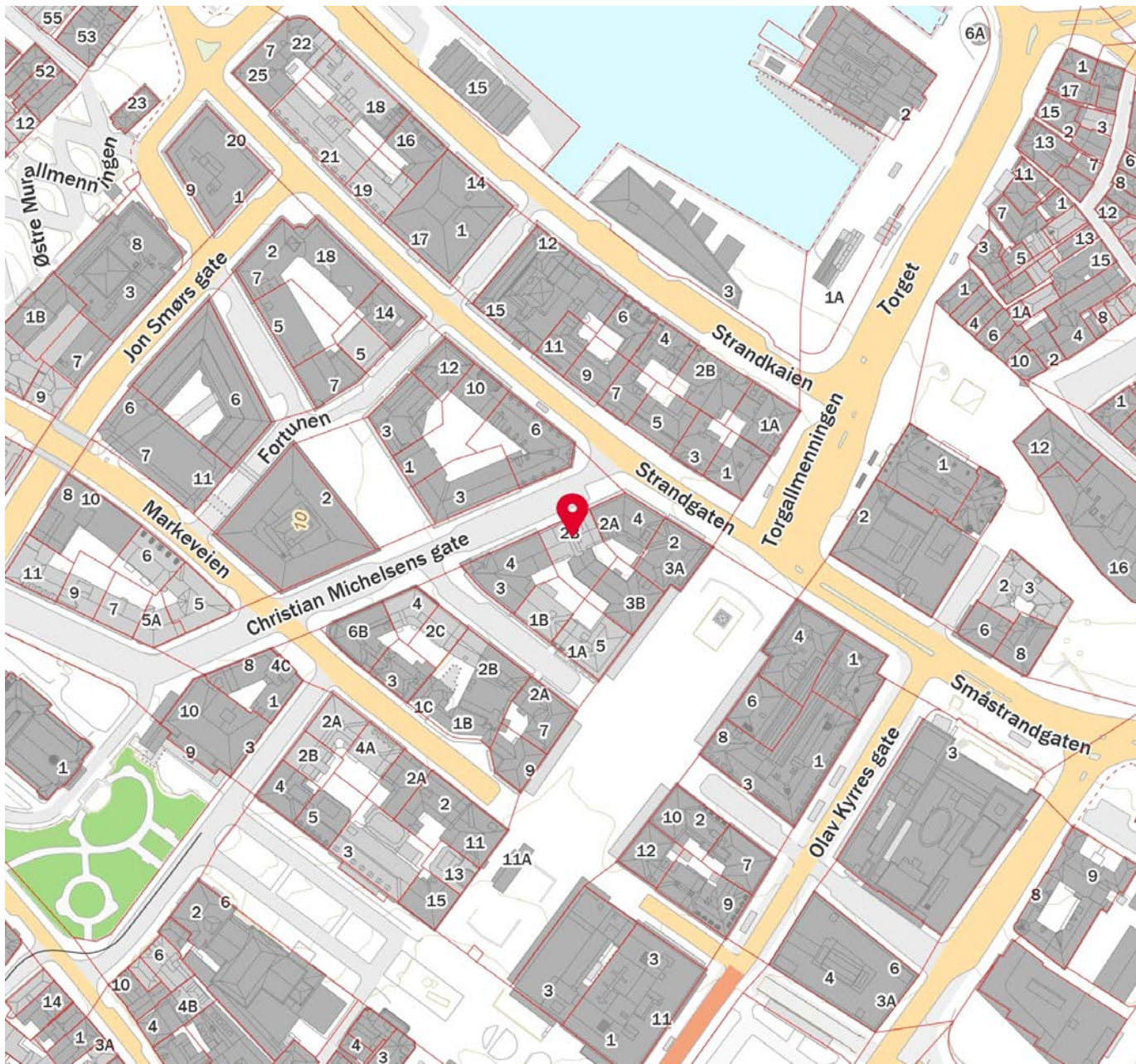
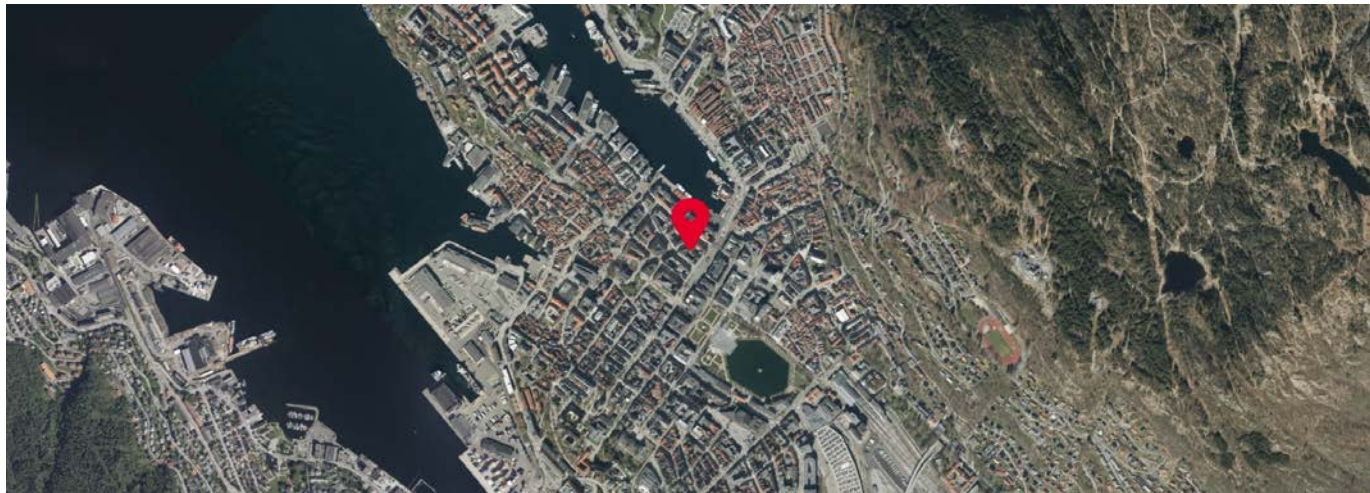
Familiesammensetning



0%	66%
Torgallmenningen/Engen	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	9%	33%
Ikke gift	82%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.

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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Christian Michelsens gate 2B
5012 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv EiendomsMegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@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 viderefremmet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre