PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

OLAF RYES VEI 45

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter

Ferdigattest

Basiskart

Reguleringskart og bestemmelser

Bergen Fiber

Budsjett borettslag

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Olaf Ryes vei 102 45, 5006 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 164, bnr. 1357
Andelsnummer 102

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18384-202182 **Eiendomsverdi ref nr:** QV8766

Autorisert foretak: A1-Takst AS **Vår ref:** rl

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

Norsk takst

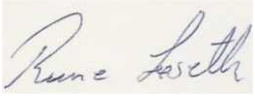
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygård som er oppført i 1924 i h.h.t. Eiendomsdata.

Leiligheten har god standard på overflater og utstyr, som er modernisert/oppgradert i 2026

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Veggene har murkonstruksjon, og fasaden/kledningen består av pussede murfasader.
Bygningsdelen inngår i seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og er derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.
Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med parkett.
Veggene har malte plater, glassfiberstrie og malt panel.
Innvendige tak har malte plater.

Det er nye overflater i hele leiligheten.
Etasjeskillet er utført i betongdekke.
Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er et krav etter forskrift.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er små sår i nedre del av dørbladet til stuen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder. konf. eier
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Ved bruk av store fliser (60x60 cm) er det svært utfordrende å oppnå tilstrekkelig fall på gulvet.
Vann renner til sluk fra hele gulvet.
Flisene er lagt på eksisterende fliser med underliggende membran.
Det er lokalt fall i dusjsonen.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.
Bad er helt nytt.
Blandebatteriet vender mot nabo og det kan ikke borres på motsatt side av vegg for fukt søk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Innredningen er fra IKEA.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.
Det er heller ikke montert fordelingsskap over baderom.
Vann ledes i kar med avløp til våtrom med sluk.
Løsningen fungerer fint.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 80 liter.
Berederen er plassert i kar med avrenning til sluk.
Dørtelefon med døråpner.
El. anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i entre.
Hele anlegget er nytt er modernisert 201

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

Det er registrert brannvarsler og pulverapparat.
Det er ikke opplyst noe om radon i bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

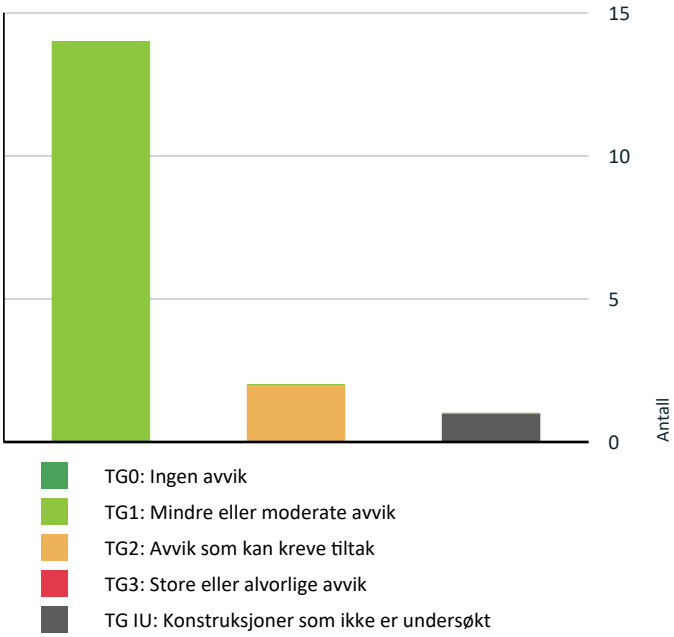
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente tegninger er ikke sett

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Hele leiligheten

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon, og fasaden/kledningen består av pussede murfasader.
Bygningsdelen inngår i seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og er derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.
Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Små sår på bedre del av dørblad samt sår ved låskasse er observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres små sår på dørbladet, spesielt ved låskassen, for å opprettholde dørens brann- og lydklassifisering samt forhindre ytterligere skader.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon og levetid for døren.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv med parkett.
Veggene har malte plater, glassfiberstrie og malt panel.
Innvendige tak har malte plater.

Det er nye overflater i hele leiligheten.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført i betongdekke.
Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er et krav etter forskrift.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er små sår i nedre del av dørbladet til stuen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av faktura og bilder. konf. eier

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Ved bruk av store fliser (60x60 cm) er det svært utfordrende å oppnå tilstrekkelig fall på gulvet.
Vann renner til sluk fra hele gulvet.
Flisene er lagt på eksisterende fliser med underliggende membran. Det er lokalt fall i dusjsonen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.
Bad er helt nytt.
Blandebatteriet vender mot nabo og det kan ikke borres på motsatt side av vegg for fukt søk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Innredningen er fra IKEA.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledninger er ikke merket.
Det er heller ikke montert fordelingsskap over baderom.
Vann ledes i kar med avløp til våtrom med sluk.
Løsningen fungerer fint.

Tilstandsrapport









TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med døråpner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 80 liter.
Berederen er plassert i kar med avrenning til sluk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El. anlegg med automatsikringer.
Sikringsskap er plassert i entre.
Hele anlegget er nytt er modernisert 201

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2026

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

El. anlegg med vanlig bra standard. Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert brannvarsler og pulverapparat.
Det er ikke opplyst noe om radon i bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

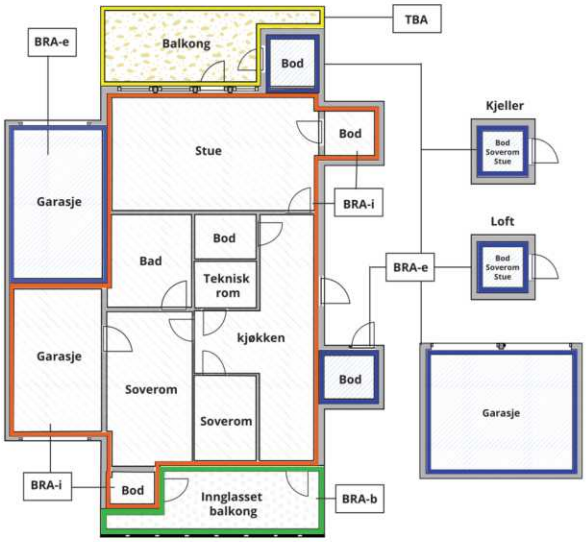
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	51	3		54	
SUM	**51**	**3**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Entre 6, 35 m², stue/kjøkken 25,70 m², bad 3,95 m², soverom 11,03 m².

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e.
Bod ca. 3 m²
I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Modernisert leiligheten

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Rune Løseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1357		0	364.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olaf Ryes vei 45

Hjemmelshaver
Olaf Ryes Vei 45 AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
102/OLAF RYES VEI 45 BRL	836056302	102		Nye Olaf Ryes Vei 45 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
102

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Mølhenpris like ved Nygårdsparken og Hulen.
Kort vei til skole, barnehage, nærbutikk og vitalitetsenter. bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område som Nygårdsparken.
Boligen er oppført i 1924 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Offentlig gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er stort sett bebygget

Bebyggelsen

Bygård med yttervegger i pusset mur, sperretak tekket med betongstein. Etasjeskille i betong konstruksjoner

Felles arealer

Trappegang, korridorer,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2026	Selskap som ikke har bebodd boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.03.2026	Ikke tilstede	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.03.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	27.03.2026	
3	27.03.2026	
4	30.03.2026	
5	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QV8766

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	174250004
Addresse	Olaf Ryes vei 45		
Postnr.	5006	Sted	BERGEN
Selgers navn	NYE OLAF RYES VEI 45 AS		
Selgers navn	Adrian Haaberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har byttet varmtvannsbereder, vegghengt sisterne og utstyr. Nytt baderomsmøbel, dusj og dusjvegger. Samtmontert watergaurd på kjøkken.Vi har ikke rehabilitert rør, men det er rør-i-rør fra før

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Varme & Bad AS avd hunt

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran og fall bygget på gammelt gulv.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Kun rist.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny belysning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektropuls AS

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se punkt om våtrom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Varme & bad AS avd Hunt

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke utover synlige sprekker/skader som en kan se på visning. Vi har malt og pusset deler av fasaden i vinter 2025.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny belysning og diverse mindre arbeider.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektropuls AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest, se salgsoppgave

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Når alle andelene er solgt blir det valgt nytt styre i BRL, da må nye eierne bestemme om de vil endre felleskostnadene, fjerne tjenester osv. Kan medføre endring.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Selger er Nye Olaf Ryes vei 45 AS. Nystiftet BRL.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 30.03.2026

Signert av *Adrian Haaberg*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER FOR OLAF RYES VEI 45 BRL

(SIST ENDRET 15. JANUAR 2026)

§ 1 Innledende bestemmelser

(i) Borettslagets firma, formål og stiftelse.

Borettslagets navn er Olaf Ryes Vei 45 BRL. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, Olaf Ryes vei 45 (gnr 164, bnr 1357 i Bergen kommune) (**Eiendommen**). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Borettslaget ble stiftet den 18. juni 2025 av Nye Olaf Ryes vei 45 AS (org nr 935 678 080) (**Stifter**)

(ii) Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

(iii) Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

§ 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

(i) Andeler

Borettslaget består av 22 andeler, pålydende NOK 5 000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Det presiseres at Stifter uavhengig av denne bestemmelsen kan eie andeler i borettslaget, jf borettslagsloven § 2-12.

(ii) Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 3 Bruk av andelen

(i) Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

(ii) Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Det forutsettes i alle tilfelle at styret skal føre en liberal praksis for godkjennelse av overlatelse av bruk til andre.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Stifter, som er en juridisk person, vil eie andeler / boliger i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Stifter har rett til å overlate bruken av boligene (utleie) til andre uten tidsbegrensning. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

§ 4 Bruksrett og vedlikehold

(i) Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er tillatt med alminnelig dyrehold i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for de andre beboerne i bygget. Alt dyrehold skal godkjennes av styret gjennom skriftlig søknad. Dyreholdet kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

(ii) Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk,

skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

(iii) Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

(iv) Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

(v) Særlige rehabiliteringsarbeider

Ved stiftelse av borettslaget har Stifter utarbeidet en prosjektbeskrivelse som viser arbeider som Stifter skal utføre og bekoste i Eiendommen, dels ved rehabilitering av den enkelte bolig og dels fellesarealet og bebyggelse. Dette gjøres for å sikre et godt bomiljø for andelseierne.

Borettslaget eller dets andelseiere kan ikke motsette seg at disse arbeidene utføres. Rettigheten etter dette punkt bortfaller når Stifter ikke lenger eier andeler i borettslaget.

§ 5 Felleskostnader

(i) Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

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

(ii) Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

§ 6 Mislighold

(i) Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se § 6 (ii).

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

(ii) Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se § 6 (i) og borettslagsloven § 5-23.

§ 7 Generalforsamling

(i) Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(ii) Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

(iii) Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

(iv) Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående sitt ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse

etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

(v) Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

(vi) Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

(vii) Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

(viii) Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minimum 3 og maksimum 6 medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

Generalforsamlingen skal så lenge Stifter eier andel i borettslaget, velge Stifters representant som styremedlem. Stifter kan frasi seg denne rettigheten.

(ix) Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

(x) Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

(xi) Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

(xii) Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

§ 8 Diverse

(i) Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

(ii) Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Endring av følgende vedtekter krever samtykke fra Stifter eller Stifters rettsetterfølger:

§ 2 (i), 3. avsnitt, § 3 (ii), 6. og 8. avsnitt, § 4 (v), § 7 (viii) 3. avsnitt og § 8 (iii).

(iii) Nye andeler

Stifter har prosjektert ytterligere to boliger i borettslaget ved oppdeling av:

- andel 3, angitt som HOU03 og HOU04 og,
- andel 12, angitt som H0205 og H0206,

i opprinnelig bygge- og finansieringsplan.

Stifter eller Stifters rettsetterfølger skal ha rett til på borettslagets vegne å forestå videre prosjektering av disse boligene. Herunder skal borettslagets styre på Stifters eller Stifters rettsetterfølgers oppfordring, utstede de nødvendige fullmakter som kreves for at Stifter eller Stifters rettsetterfølger skal kunne søke om byggegodkjenning av boligene.

For det tilfelle at Stifter eller Stifters rettsetterfølger får disse boligene godkjent, er borettslagets styre forpliktet til å sikre at Stifter eller Stifters rettsetterfølger blir eier av de aktuelle andelene / boligene, jf for øvrig vedtak i ekstraordinær generalforsamling 7. januar 2026. Tilsvarende er alle andelseiere forpliktet til å stemme for forslag som sikrer Stifter eller Stifters rettsetterfølger sine rettigheter etter dette punkt i generalforsamlingen.

****

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Svein Søvik A/S
Fantoftveien 42
5072 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200112288/17 RUBI	BYG - 5210	10.02.2003

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 164	Bnr 1357
Tiltakets adresse	OLAF RYES VEI 45
Tiltakets art	Bruksendring Bolig - hybelleiligheter
Tiltakshaver	Kaare Berg AS

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200112288 .

BYGGESAKSAVDELINGEN
For byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Rune Birkeland
overingeniør

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

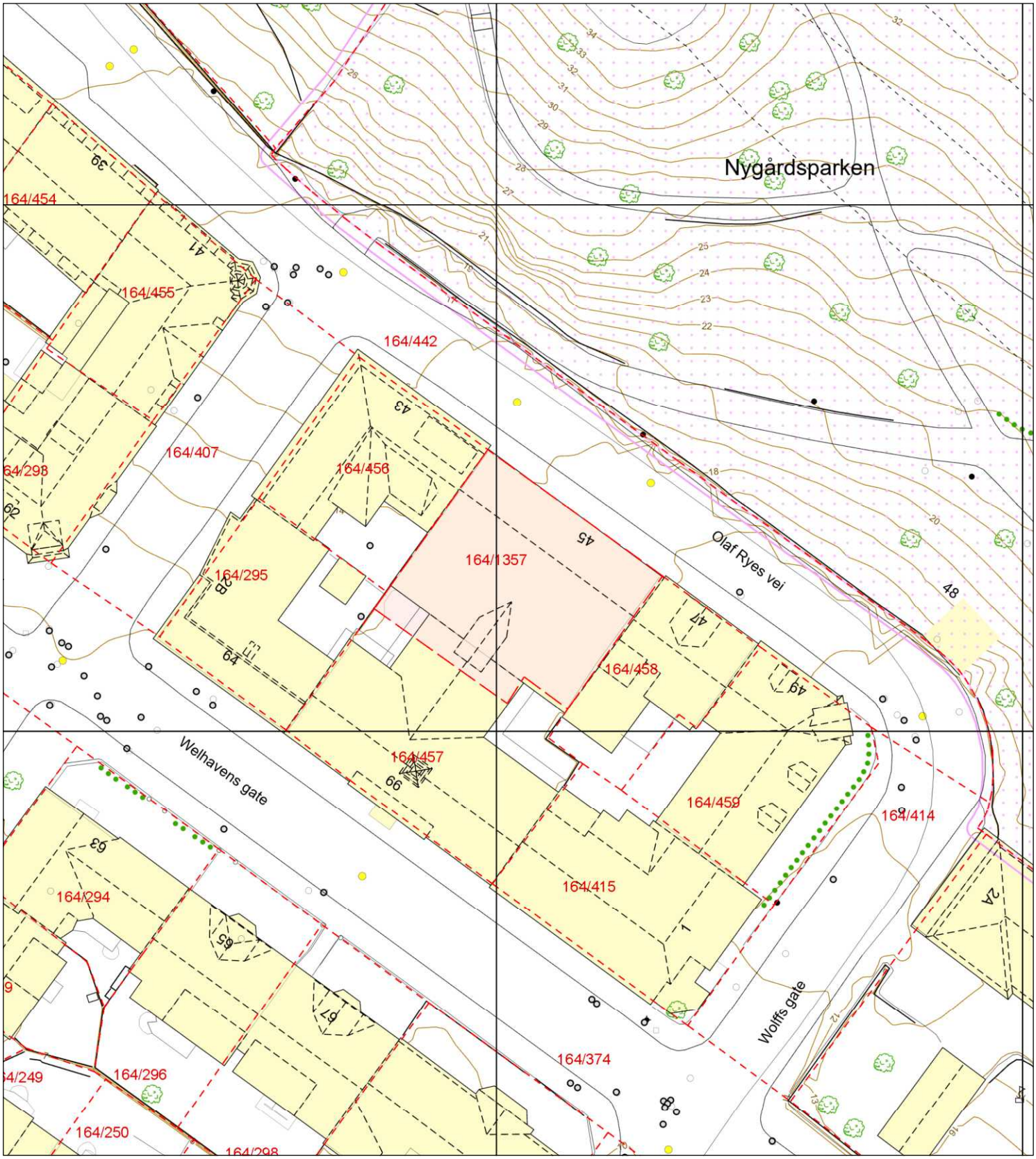
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/1357/0/0
Adresse: <adresse>

N



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

Olaf Ryes vei 45

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 289 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	8 min 0.7 km
Metis privatistskole 410 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	4 min 0.3 km
Nygård Linje 1	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 1.1 km
Bergen Flesland	20 min

BARNEHAGER

Møhlenpris Oppvekstttun barnehage (... 68 barn	4 min 0.3 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Welhavensgate	2 min
Joker Spilde	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	12 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	8 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	12 min

SPORT

Møhlenpris idrettsplass	3 min
Vitalitetssenteret, idrettshall	4 min
Sammen Vektertorget	7 min
NEXT Bergen	8 min

«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

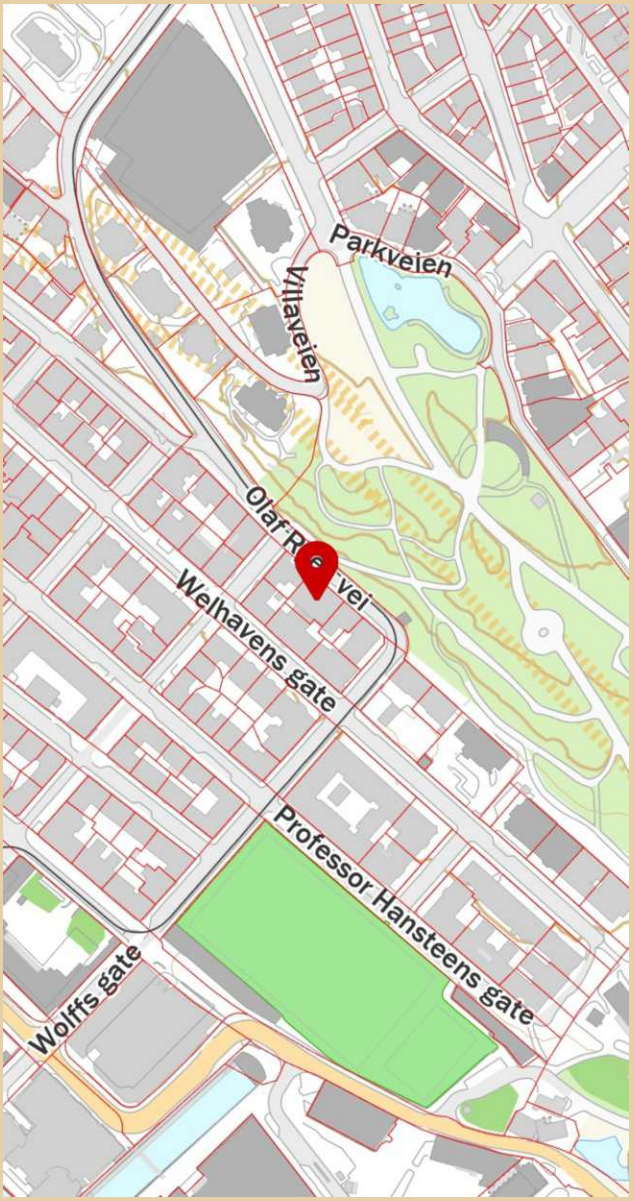
Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1357/0/0
Utlistet 14. januar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261021353	Grunneiendom	0	Ja	364,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 14. januar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

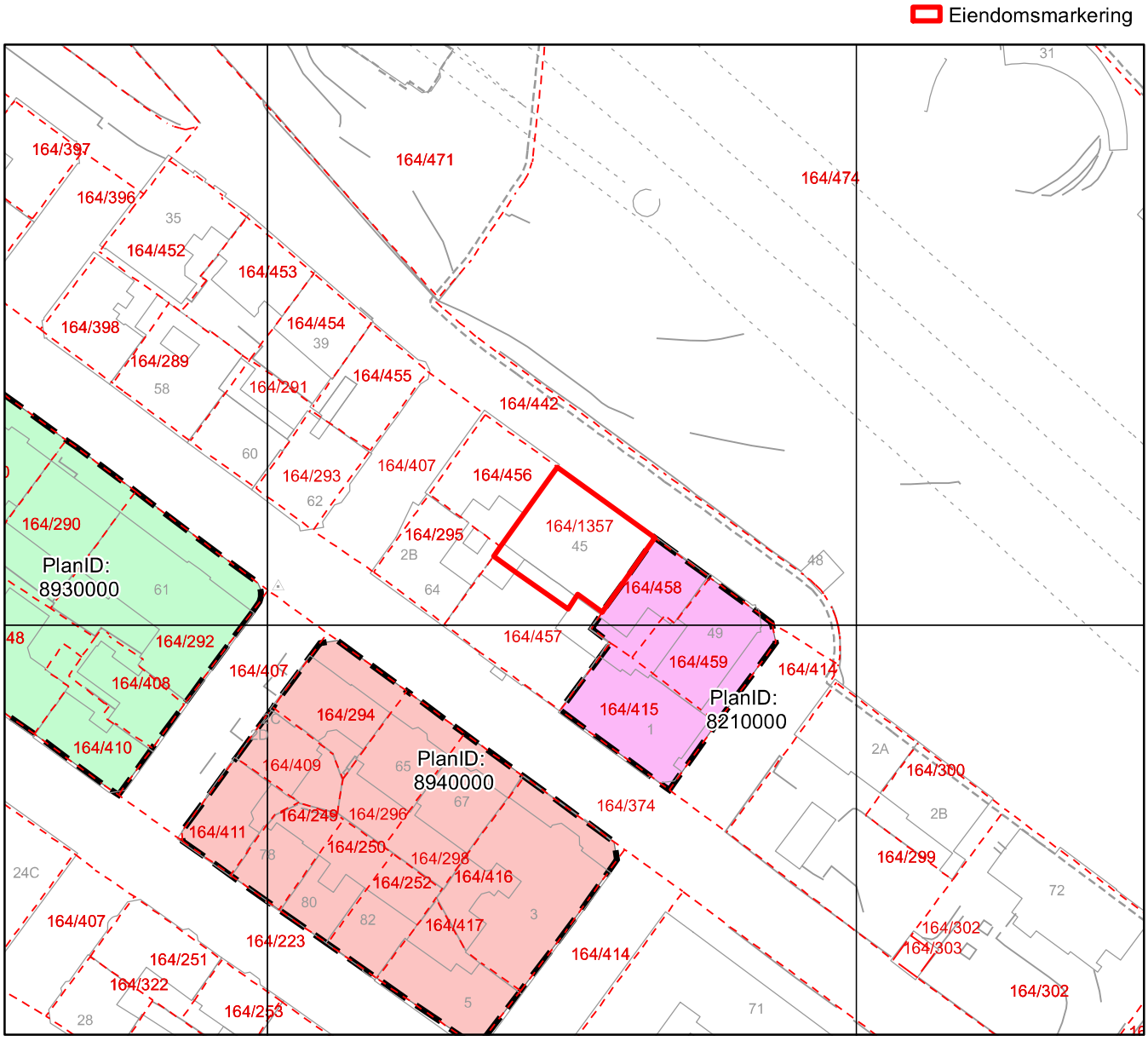
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1357/0/0
Dato: 14.01.2026 Adresse: Olaf Ryes vei 45

BERGEN KOMMUNE

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
8210000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 164/1357/0/0
Dato: 14.01.2026 Adresse: Olaf Ryes vei 45

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan fornyelsesgrense

Begrensningsområde gammel lov

800 - Fornyelsesområder

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

FELLESOMRÅDER

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.01.2026

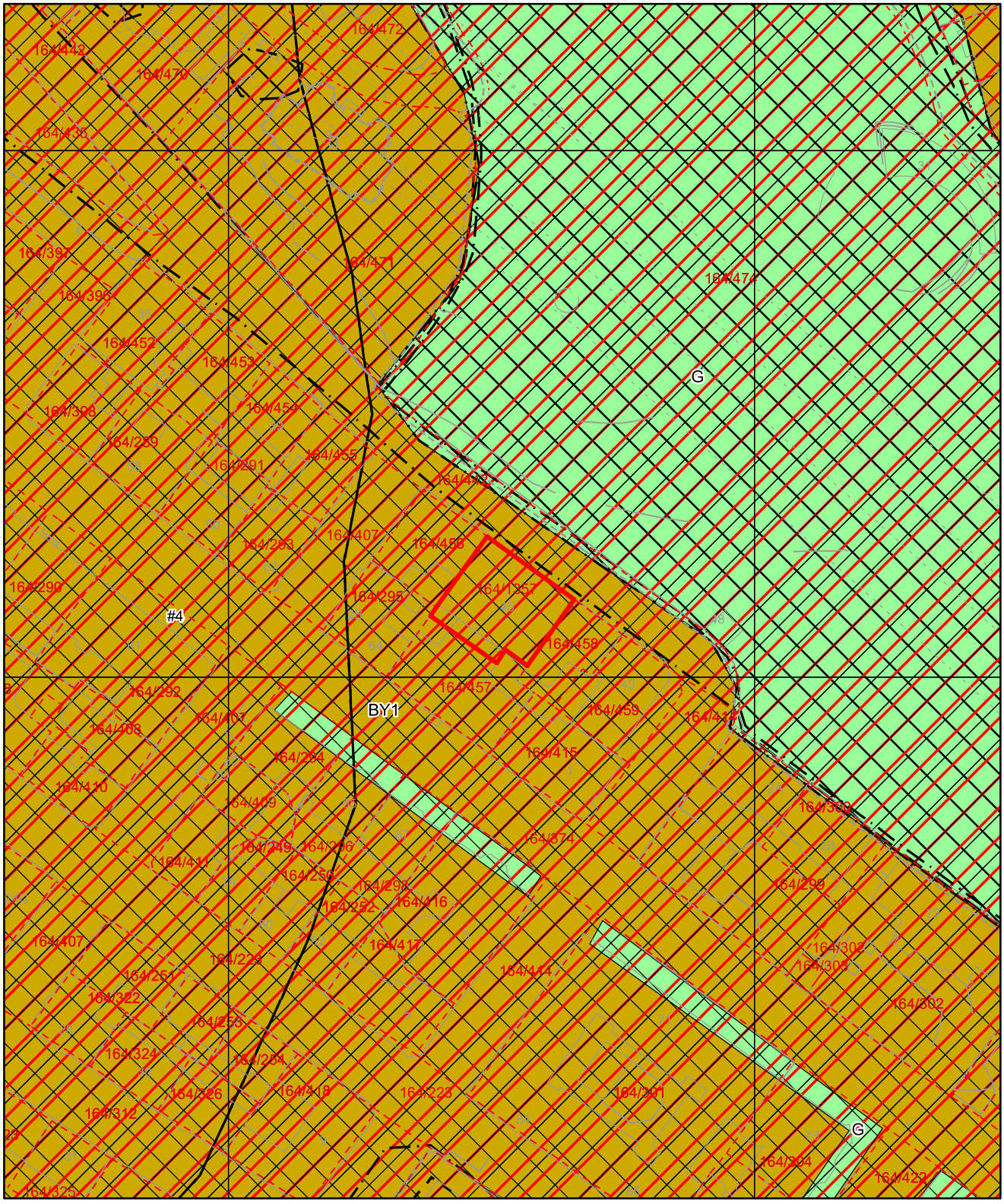
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1357/0/0
Adresse: Olaf Ryes vei 45

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

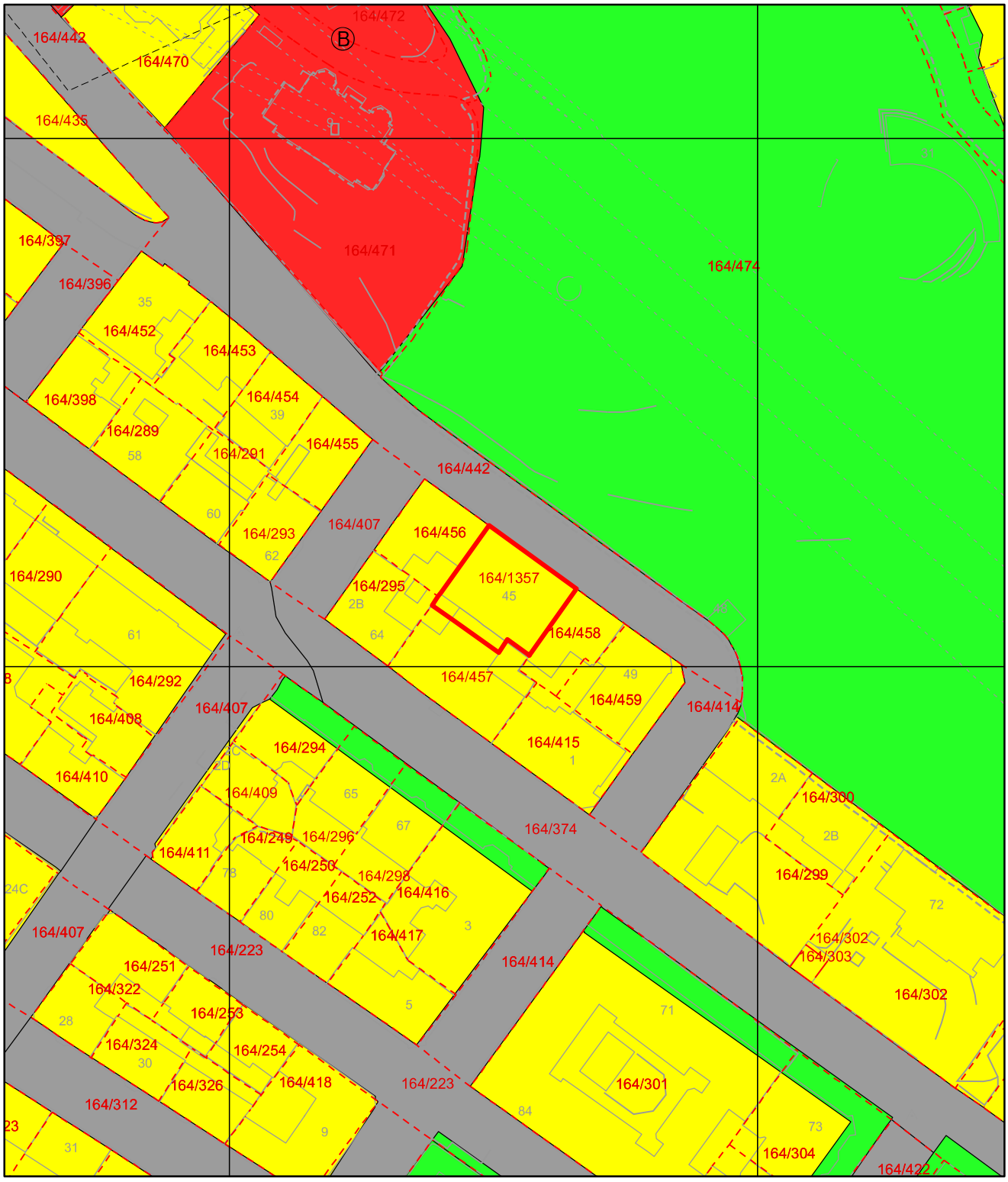
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 14.01.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1357/0/0
Adresse: Olaf Ryes vei 45

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

Grense for restriksjonsområde

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Fotgjengerstrøk (N)

DRIFTSBUDSJETT

Inntekter	***NOK***
Innbetaling av felleskostnader	487 600,00

Kostnader	***NOK***
Rentekostnader	0,00
Avdrag	0,00
Vedlikehold og drift av bygningsmasse og tomteareal	325 600,00
Energi og strøm	20 000,00
Forsikringer og eventuelle sikringsfond	14 000,00
Kommunale avgifter (eiendomsskatt, feieravgift, vann- og kloakkavgift, renovasjonsavgift m.m.)	40 000,00
Felles kabel-tv, telefoni/internett	17 000,00
Honorar til forretningsfører og revisor	11 000,00
Andre driftskostnader og forvaltningstjenester, herunder eventuelt festeavgift, og eventuell årskontingent til boligbyggelaget, vaktmestertjenester, vekter, renhold, dugnad og lignende.	60 000,00
Sum kostnader	487 600,00

Getty Images

altibox



NORSK KUNDEBAROMETER BI 2025

Norges mest fornøyde bredbåndskunder

Norsk Kundebarometer 2025

Hvorfor velge Altibox?

Suverene produkter, levert lokalt

Våre partnere er til stede lokalt og er tilgjengelig for kundene. Fra Kristiansand i sør til Kirkenes i nord.

Full valgfrihet

Fleksible avtaler, slik at hver beboer enkelt kan velge TV-innhold og internetthastighet selv. De inkluderte poengene kan brukes til å velge de kanalene og strømmetjenestene man ønsker selv.

Best i test

Altibox har hatt Norges mest fornøyde kunder i mer enn 10 år.



Fellesavtale Flex S

Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Du kan velge mellom:

Internett + TV

- Internett 50/50 Mbps
- TV-pakke med 10 poeng
- 50 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Kun internett

- Internett 500/500 Mbps
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem

Det er også mulig å oppgradere til Internett 1000 (1000/1000 Mbps) for 199,- pr. md.

Vil du ha mer fart og innhold?

Hver beboer kan selv oppgradere til raskere internett og mer tv-innhold,mot et lite tillegg i måneden uten binding. Velg høyere hastighet med flere poeng, eller kun ekstra poeng til valgfritt tv-innhold:

Alternativ	Internett	Poeng	Timer opptak	Pris per md.
M	250/250 (Mbps)	25	50	**299,-**
L	500/500 (Mbps)	75	500	**499,-**
XL	1000/1000 (Mbps)	150	1000	**699,-**

Poeng	Pris per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**

Nettvern
Et filter som stopper farlige nettsider og svindelforsøk før du klikker deg inn. Alltid aktivt og inkludert i abonnementet.



Få enda bedre wifi-dekning med mesh-nettverket **Altibox Wifi Overalt**.
Ekstra wifi-punkt 49,-/stk pr. md.



Fellesavtale Flex M

Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Du kan velge mellom:

Internett + TV

- Internett 250/250 Mbps
- TV-pakke med 25 poeng
- 50 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Internett + TV

- Internett 100/100 Mbps
- TV-pakke med 100 poeng
- 500 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Kun internett

- Internett 1000/1000 Mbps
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem

Vil du ha mer fart og innhold?

Hver beboer kan selv oppgradere til raskere internett og mer tv-innhold,mot et lite tillegg i måneden uten binding. Velg høyere hastighet med flere poeng, eller kun ekstra poeng til valgfritt tv-innhold:

Alternativ	Internett	Poeng	Timer opptak	Pris per md.
L	500/500 (Mbps)	75	500	**199,-**
XL	1000/1000 (Mbps)	150	1000	**399,-**

Poeng	Pris per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**

Nettvern
Et filter som stopper farlige nettsider og svindelforsøk før du klikker deg inn. Alltid aktivt og inkludert i abonnementet.



Få enda bedre wifi-dekning med mesh-nettverket **Altibox Wifi Overalt**.
Ekstra wifi-punkt 49,-/stk pr. md.



Fellesavtale Flex L

Hver boenhet velger selv hvilket av produktene som passer dem best, og kan bytte produkt når og så ofte som helst.

Du kan velge mellom:

Internett + TV

- Internett 500/500 Mbps
- TV-pakke med 75 poeng
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Internett + TV

- Internett 250/250 Mbps
- TV-pakke med 125poeng
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Kun internett

- Internett 1000/1000 Mbps
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem

Vil du ha mer fart og innhold?

Hver beboer kan selv oppgradere til raskere internett og mer tv-innhold,mot et lite tillegg i måneden uten binding. Velg høyere hastighet med flere poeng, eller kun ekstra poeng til valgfritt tv-innhold:

Alternativ	Internett	Poeng	Timer opptak	Pris per md.
XL	1000/1000 (Mbps)	150	1000	**199,-**

Poeng	Pris per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**

Nettvern
Et filter som stopper farlige nettsider og svindelforsøk før du klikker deg inn. Alltid aktivt og inkludert i abonnementet.



Få enda bedre wifi-dekning med mesh-nettverket **Altibox Wifi Overalt**.
Ekstra wifi-punkt 49,-/stk pr. md.



Fiberaksess fellesavtale

Hver boenhet bestiller selv de tjenestene de ønsker til svært rabatterte priser og uten bindingstid og får egen faktura på det de kjøper.

Velg mellom:

Altibox S - 499,- pr. md.

- Internett 50/50 Mbps
- TV-pakke med 10 poeng
- 50 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Altibox M - 599,- pr. md.

- Internett 250/250 Mbps
- TV-pakke med 25 poeng
- 50 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Altibox L - 749,- pr. md.

- Internett 500/500 Mbps
- TV-pakke med 75 poeng
- 500 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Altibox XL - 899,- pr. md.

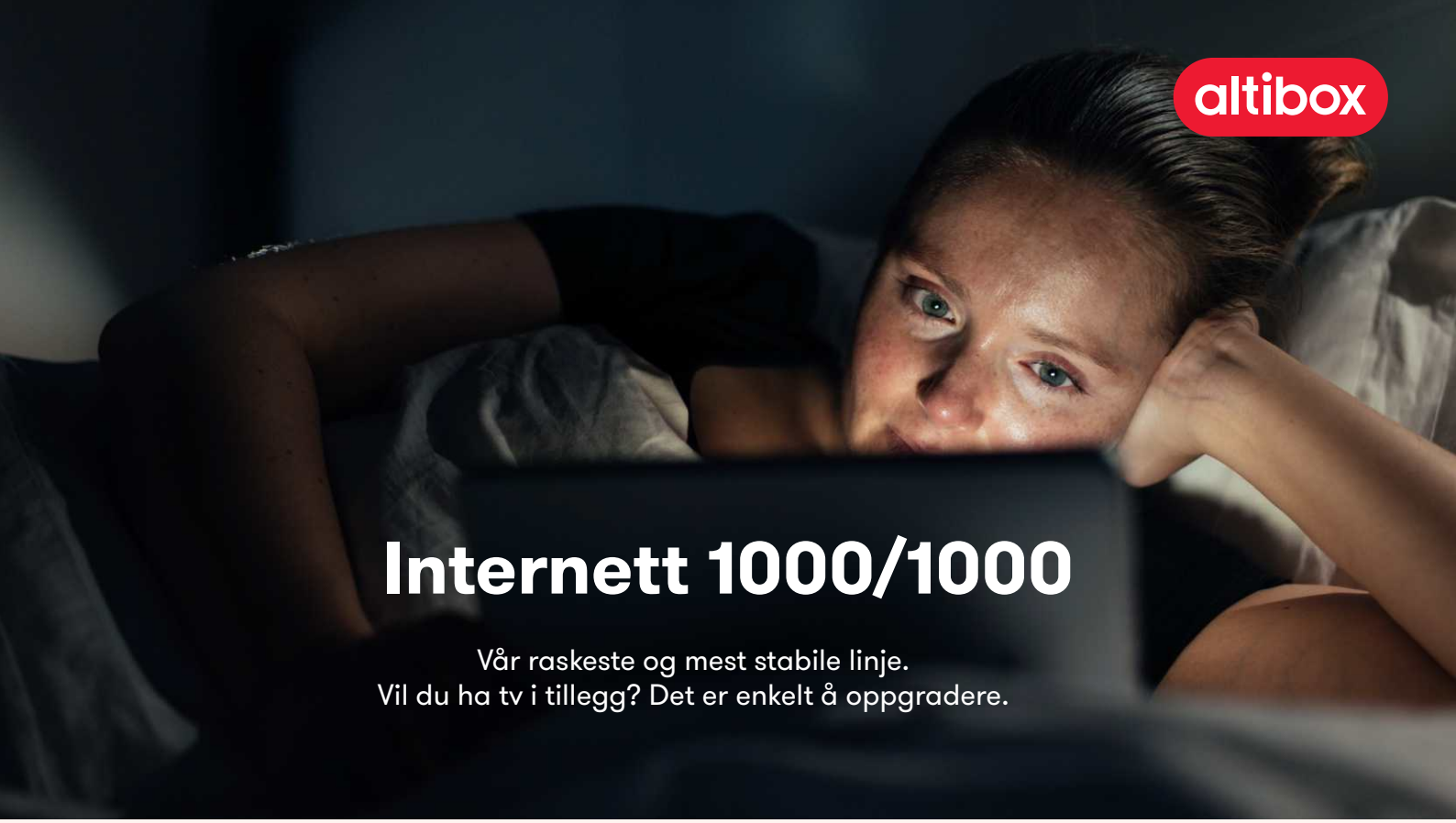
- Internett 1000/1000 Mbps
- TV-pakke med 150 poeng
- 1000 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Andre muligheter

Det svarer seg å bestille en produktpakke, med det er også mulig å bestille kun internett eller TV fra Altibox, og selvfølgelig fylle på med flere poeng:

Alternativ	Pris per md.
Altibox Fiberbredbånd 150 (150/150 Mbps)	**399,-**
Altibox Fiberbredbånd 500 (500/500 Mbps)	**499,-**
Altibox Fiberbredbånd 1000 (1000/1000 Mbps)	**549,-**

Poeng	Pris per md.
10 poeng	**25,-**
25 poeng	**59,-**
50 poeng	**99,-**
75 poeng	**139,-**
100 poeng	**179,-**
150 poeng	**269,-**
200 poeng	**349,-**



Internett 1000/1000

Vår raskeste og mest stabile linje.
Vil du ha tv i tillegg? Det er enkelt å oppgradere.

Du kan oppgradere med TV-pakke til en fin pris:

Tv-pakke XS - 299,- pr. md.

- TV-pakke med 10 poeng
- 50 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Tv-pakke XL - 499,- pr. md.

- TV-pakke med 100 poeng
- 1000 timer opptak
- Inkludert nettvern mot svindel
- Styr nettet med Altibox Hjem
- Trådløs TV- og strømmeboks
  - Start forfra og programarkiv
  - Støtter Ultra HD (4K)
  - Innebygget Chromecast

Velg strømmetjenester og kanaler ved bruk av poeng

NETFLIX · viaplay · HBO max · 2 Play · skySHOWTIME
BBC NORDIC · NORDISK FILM · sport · 2 Sport 1 2 Sport 2 · EUROSPORT

Nettvern
Et filter som stopper farlige nettsider og svindelforsøk før du klikker deg inn. Alltid aktivt og inkludert i abonnementet..



Få enda bedre wifi-dekning i hele hjemmet med **Altibox Wifi Overalt**.
Ekstra wifi-punkt 49,-/stk pr. md.

TV og underholdning

Altibox TV

TV- og strømmeboksen kan benyttes både kablet og trådløst, hjemme og borte.

- Velg TV-kanaler med poeng
- Fungerer trådløst – kan brukes på hytta!
- Opptil 1000 timer opptak
- Talestyring via fjernkontroll
- Last ned apper og spill fra Google Play
- Støtter Ultra HD (4K) bildekvalitet
- Innebygget Chromecast

Altibox-appen

Bruk abonnementet ditt på flere enheter med appen! Den kan lastes ned til Apple TV, Chromecast eller Android/Google TV. I mobilappen kan du også laste ned og se innhold offline

Disse kanalene er fast inkludert i alle TV-pakkene våre

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Nyheter · 2 Zebra · N · REX · FEM

NETFLIX	viaplay	skySHOWTIME	HBO max	2 Play
60 poeng	50 poeng	30 poeng	20 poeng	10 poeng
BBC NORDIC	Love Nature	CARTOONITO	National Geographic Now	
5 poeng	3 poeng	2 poeng	2 poeng	1 poeng

Her er noen eksempler på strømmetjenester og kanaler du kan få inkludert med poengene i abonnementet.

Tradisjonell fjernkontroll



Kan brukes på hytta!



Du kan laste ned opptakene dine i Altibox-appen før du reiser på tur.



altibox

Full valgfrihet

Strømmetjenester for poeng og kjøp

60 poeng*

20 poeng
HBO Max Basis
Reklamedrevet.

60 poeng
HBO Max Standard
Reklamefri versjon.

80 poeng
HBO Max Premium
4K og Dolby Atmos.

30 poeng*

50 poeng

15 poeng

10 poeng

10 poeng

5 poeng

3 poeng

2 poeng

2 poeng

3 poeng

0 poeng

0 poeng

79,- pr. md.

Sportspakker for poeng og kjøp

TV 2 Sport
5 poeng

Eurosport
5 poeng

V sport
40 poeng

V premium
679,- pr. md.

V sport, series & film
399,- pr. md.

Viaplay Total
749,- pr. md.

Viaplay Medium
399,- pr. md.

HBO Max Sport
25 poeng

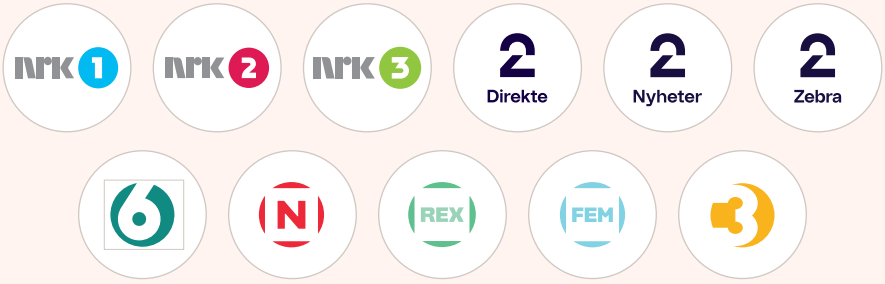
Hva er poeng?
Det følger med en sum med poeng om du har TV-pakke. Sjekk Mine sider for å se hvor mange poeng du har. Med poengene dine kan du velge inn enkeltkanaler og strømmetjenester.

**Valg av Netflix krever tv- og strømmeboksen Modell A og låses i 30 dager første gang du velger inn. Valg av SkyShowtime låses i 30 dager hver gang du velger den inn. Prisene er gjeldende fra mai 2025. **Noen av kanalene er forhåndsvalgt til alle kunder, men kan velges ut og inn i tv-pakka etter ønske og behov. NB: Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.*

altibox

Tv og underholdning

Faste kanaler – 0 poeng



Valgfrie kanaler – 1-3 poeng**

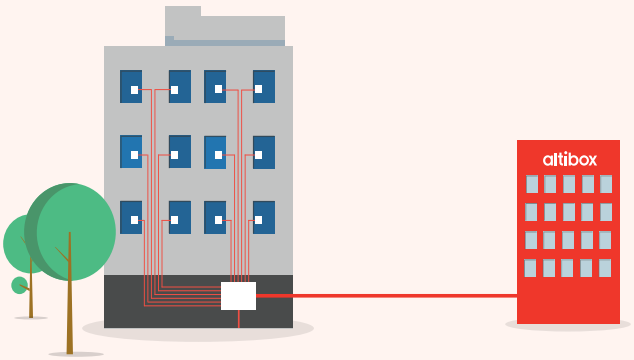


*Prisene er gjeldende fra mai 2025. **Noen av kanalene er forhåndsvalgt til alle kunder, men kan velges ut og inn i tv-pakka etter ønske og behov. NB: Vi tar forbehold om endringer i kanalutvalg og poengverdi.*

Hvilket nett er best for borettslag og sameier?

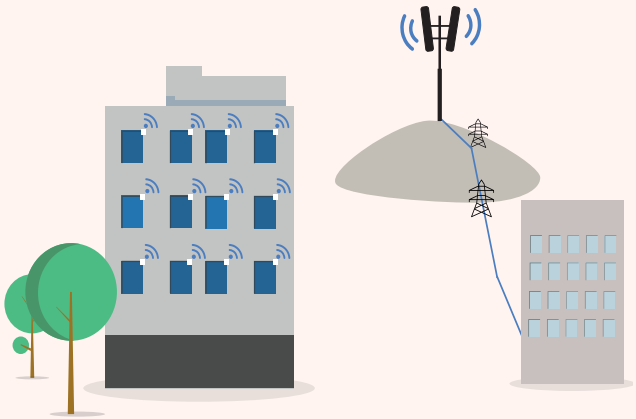
Internett er nesten like viktig som vann og strøm i dagens samfunn, så når boligselskap skal velge hvordan beboerne skal komme seg på nett, er det viktig å ha fakta på plass.

Derfor vil vi på denne siden belyse de alternativene som oftest blir presentert for styrene i borettslag og sameier, og forklare noen av fordelene og ulempene ved de ulike teknologiene.



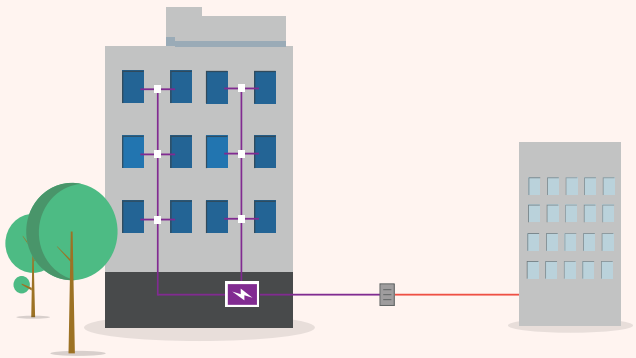
Fiberbredbånd:

- Hver boenhet får sin egen fiberkabel
- Svært høy hastighet – både når du laster opp og ned
- Lav forsinkelse gir lynrask respons
- Svært stabilt, selv når mange er på nettet samtidig
- Boligselskapet får en moderne, digital løsning som også andre leverandører kan bruke videre



Trådløst bredbånd/5G:

- Fiber går til mast, så sendes signalet trådløst videre hjem til deg
- Krever antenne til hver boenhet, og fri sikt til 5G-mast
- Høy hastighet ned, lavere opp
- Lav forsinkelse
- Hastighet og stabilitet kan variere
- Altibox tilbyr ikke 5G til boligselskap, fordi teknologien ikke har nok kapasitet når mange skal bruke nettet samtidig



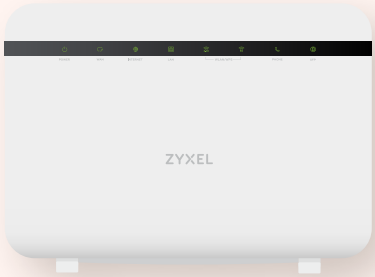
Hybridfiber:

- Fiber legges til nabolaget, men signalet deles via coax-kabel til hver boenhet
- Lavere hastighet når du skal laste opp filer
- Nettet kan bli tregere når mange bruker det samtidig.
- Brukes ikke i nye bygg i dag

Internett

Med fiber fra Altibox får du lynraskt og stabilt internett – rett inn i boligen din.
Du deler ikke linjen med naboer, noe som gir deg jevn hastighet og høy pålitelighet, uansett tid på døgnet.

Altibox leverer to ulike hjemmesentraler, avhengig av hvordan boligen din er bygget.
Montøren finner den løsningen som passer best hos deg:



B:25cm D:6cm H:18cm

VMG

- Innebygget Wifi6 – alt i én boks
- Klargjort for mesh-nettverk
- Kan utvide dekningen med Altibox Wifi Overalt
- Moderne design og enkel installasjon

Hjemmesentralen er selve 'hjertet' til Altibox-tjenestene



B:11cm D:11cm H:5cm

Genexis FiberTwist (FT1)

- Leveres med et eksternt wifi-punkt for trådløs dekning.
- Wifi-punktet kan plasseres der det gir best dekning.
- Samme wifi-punkt brukes i **Altibox Wifi Overalt** (mesh-nettverk), og kan utvides med flere.



Altibox Wifi Overalt

Vil du ha god dekning i alle rom? Med Altibox Wifi Overalt kobler du sammen flere wifi-punkt i et såkalt mesh-nettverk, som sprer signalene til hele boligen.

- Stabil wifi i hele hjemmet
- Mesh-nettverk med Wifi6-teknologi
- Enkel installasjon
- Fornøydhetsgaranti i 60 dager
- Kan stå trådløst
- Fra kun 49,- pr. md.



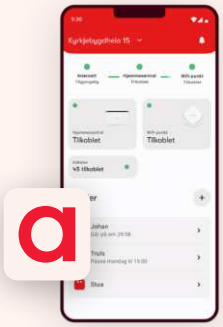
Nettvern
I løpet av året legger vi inn et ekstra filter som blokkerer skadelige nettsider og forsøk på svindel.

Altibox Hjem
Appen Altibox Hjem gir deg full oversikt over hjemmenettet. Last den ned gratis i App Store eller Google Play.

Internett

Med fiber fra Altibox får du lynraskt og stabilt internett. Rett inn i boligen din.
Du deler ikke linjen med naboer, noe som gir deg jevn hastighet og høy pålitelighet.
Uansett tid på døgnet.

Du får smarte tilleggstjenester som gir deg full kontroll, bedre dekning og økt sikkerhet.
Hjemme og på farten.



Altibox Hjem

Med appen Altibox Hjem styrer du hjemmenettet enkelt og smart. Du laster den ned gratis i App Store eller Google Play.

- Se hvem som er koblet til nettet
- Sett grenser og skjermfri tid
- Blokker eller restart enheter
- Del wifi-passord med QR-kode



Altibox Trygg

Altibox Trygg gir deg ekstra beskyttelse både hjemme og når du er ute på nett. Tjenesten bestilles som tillegg og er ikke inkludert i vanlig abonnement.

- Nettforsikring
- Trygg tilkobling med VPN
- Beskyttelse av persondata
- Passordhvelv og ID-sikring

Nettvern

Nettvern stopper deg fra å havne på farlige nettsider med virus eller svindel. Du trenger ikke installere noe – det virker av seg selv.

- Stopper farlige nettsider
- Krever ingen installasjon
- Påvirker ikke hastigheten
- Inkludert i abonnementet



Altibox Wifi Overalt

Vil du ha god dekning i alle rom? Med Altibox Wifi Overalt kobler du sammen flere wifi-punkt i et såkalt mesh-nettverk, som sprer signalene til hele boligen.

- Stabil wifi i hele hjemmet
- Mesh-nettverk med Wifi6
- Enkel installasjon
- Fornøydhetsgaranti i 60 dager
- Kan stå trådløst
- Fra kun 49 kr/mnd

Olaf Ryes vei 45

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 289 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	8 min 0.7 km
Metis privatistskole 410 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	4 min 0.3 km
Nygård Linje 1	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 1.1 km
Bergen Flesland	20 min

BARNEHAGER

Møhlenpris Oppveksttun barnehage (... 68 barn	4 min 0.3 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Welhavensgate	2 min
Joker Spilde	3 min

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

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	12 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	8 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	12 min

SPORT

Møhlenpris idrettsplass	3 min
Vitalitetssenteret, idrettshall	4 min
Sammen Vektertorget	7 min
NEXT Bergen	8 min

«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

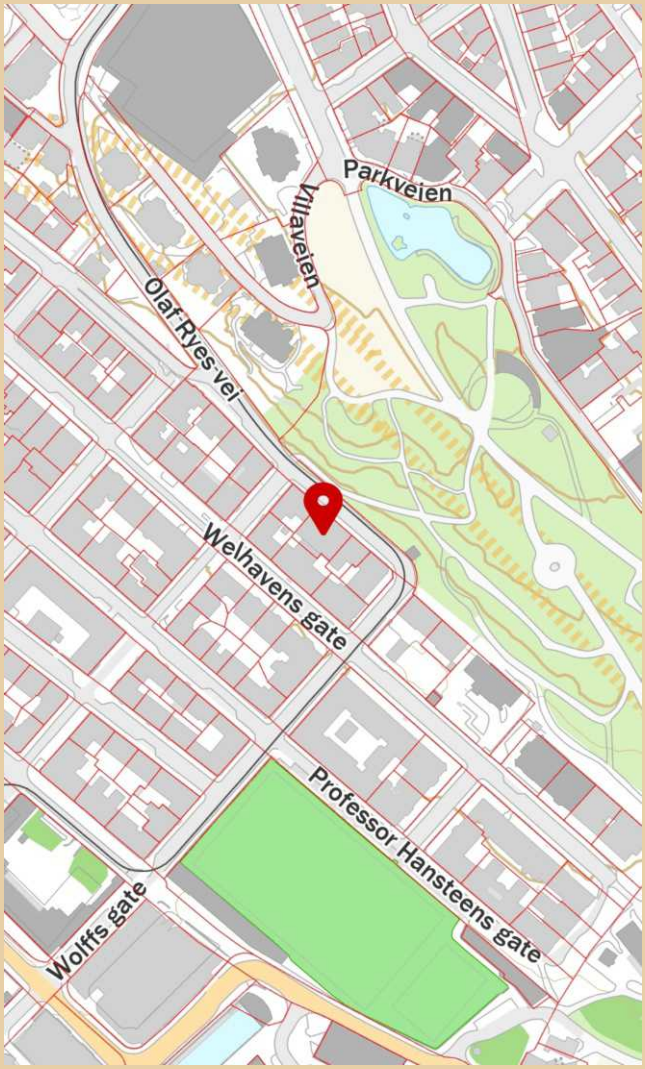
Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

Olaf Ryes vei 45

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 289 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	8 min 0.7 km
Metis privatistskole 410 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	4 min 0.3 km
Nygård Linje 1	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 1.1 km
Bergen Flesland	20 min

BARNEHAGER

Møhlenpris Oppvekstttun barnehage (... 68 barn	4 min 0.3 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Welhavensgate	2 min
Joker Spilde	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	12 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	8 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	12 min

SPORT

Møhlenpris idrettsplass	3 min
Vitalitetssenteret, idrettshall	4 min
Sammen Vektertorget	7 min
NEXT Bergen	8 min

«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

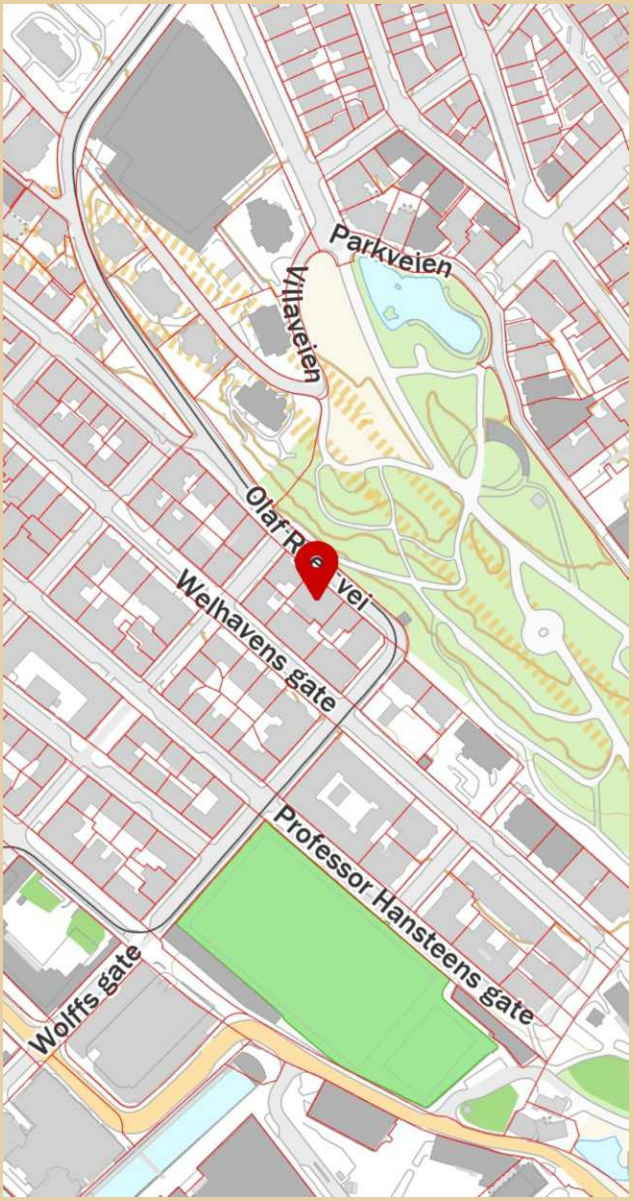
Trafikk
Lite trafikk 85/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

Olaf Ryes vei 45

Nabolaget Møhlenpris - vurdert av 289 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10... 270 elever, 18 klasser	18 min 1.4 km
St. Paul gymnas 270 elever	8 min 0.7 km
Metis privatistskole 410 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Møhlenpris Totalt 35 ulike linjer	4 min 0.3 km
Nygård Linje 1	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 1.1 km
Bergen Flesland	20 min

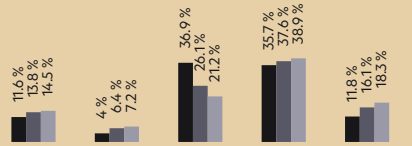
BARNEHAGER

Møhlenpris Oppvekstttun barnehage (1... 68 barn	4 min 0.3 km
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km
Damsgårdssundet barnehage (1-3 år) 7 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Welhavensgate	2 min
Joker Spilde	3 min

ALDERSFORDELING



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

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil

SPORT

Møhlenpris idrettsplass	3 min
Vitalitetssenteret, idrettshall	4 min
Sammen Vektertorget	7 min
NEXT Bergen	8 min

«Helt ok nabolag for studenter og kollektive beboere.»

— Sitat fra en lokalkjent

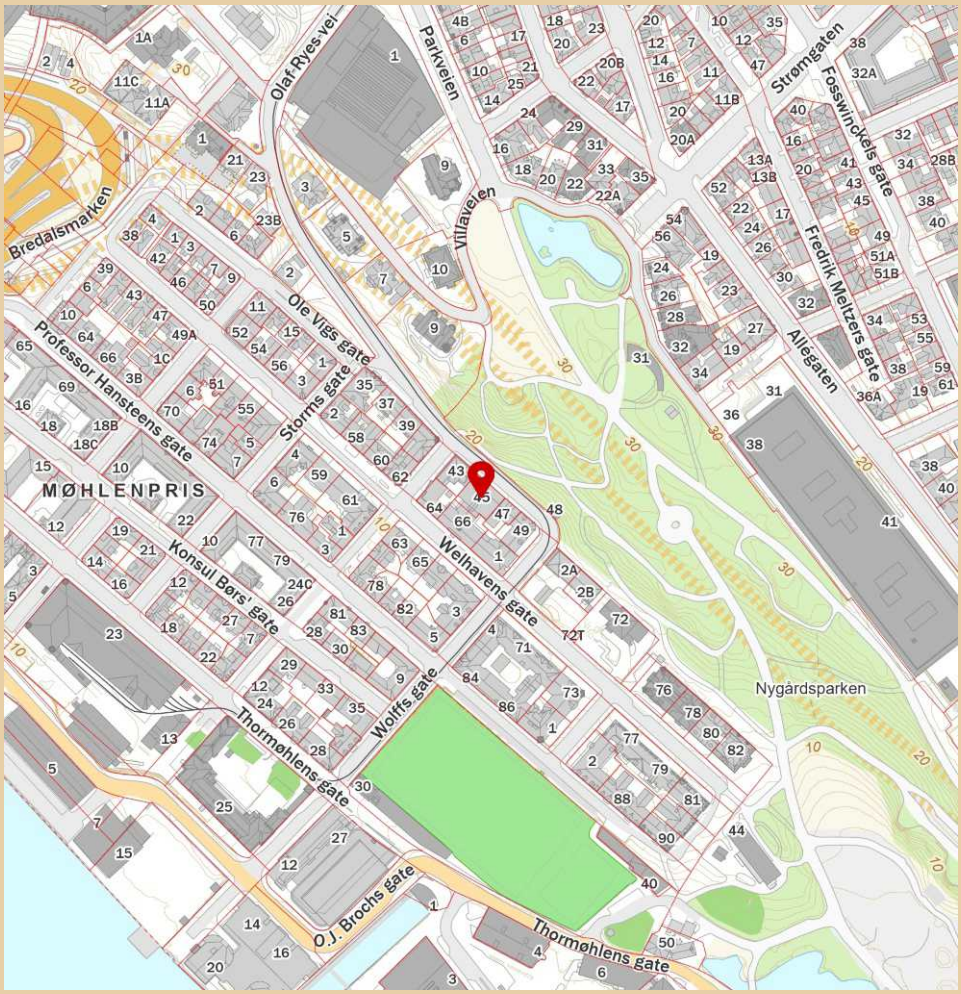
Trafikk
Lite trafikk 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 80/100

—

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olaf Ryes vei 45, 5006 Bergen
Gnr. 164, Bnr. 1357, andelsnr. 5 i OLAF RYES VEI 45 BRL, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
174250004

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Einar Strand

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 928 06 342

E-post: einar.strand@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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