

KVERNHUSVEIEN 1



INNHOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendomsinformasjon	32
Plantegning	46
Tekniske dokumenter	48

VELKOMMEN TIL

Kvernhusveien 1

I Kvernhusveien 1 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flott natur. Nabolaget er meget attraktivt og det er gangavstand til kollektivtilbud, dagligvarebutikk, skole og treningssenter.

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert de siste årene med blant annet bad og kjøkken fra 2024. Nytt gulv i gang, stue og kjøkken, nymalte overflater, samt spilevegg på soverom og stue. (2025)

Noen høydepunker:
- Godt vedlikeholdt borettslag. Takflater rehabilitert i 2016. Fasader er behandlet i 2020 med ny maling på fasader og balkonger.
- Solrik balkong på 16 kvm
- Epoq kjøkken fra 2024
- Bad fra 2024, tatt i regi av borettslaget.
- Parkeringsplass
- To eksterne boder
- Bussholderplass 2 minutter unna leiligheten.



Sara Wilhelmsen
Eiendomsmeglerfullmektig
467 09 748
sara@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Prisantydning	2 590 000
Fellesgjeld	786 254
Omkostninger	545
Totalpris	3 376 799
Fellesutgifter	8 589 / mnd
Bruksareal	76 m²
BRA-i	63 m²
BRA-e	13 m²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1961
Tomt	2 196 m² eiet tomt






























SIEMENS
Whirlpool




SIEMENS






COPENHAGEN






match.
SCIENCE

















EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 76,0 m²
- BRA-i: 63,0 m²
- BRA-e: 13,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m²

Innholdsbeskrivelse
Boligen ligger i byggets 2.etasje

Inneholder: gang (6,3m²), bad (2,8m²), stue (18,5m²), kjøkken (8,4m²), soverom 1 (7,8m²), soverom 2 (15m²)

Boligen disponerer også en ekstern bod på loft (3,8m²) og ekstern bod i kjeller (9,4m²)

Beskrivelse
Flott 3-roms leilighet i vedlikeholdt borettslag. Bolig av god standard og gjennomgående planløsning. Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert de siste årene og ligger til i byggets 2.etasje.

Velkommen inn!
Entréen/gangen er luftig og har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er klikkvinyl på gulv og nylig malte flater på vegger og himling. Det er lagt nytt gulv i 2025, i gang, stue og kjøkken, som gi en fin gjennomgående løsning.

Fra entréen ledes man naturlig inn til leilighetens samlingspunkt, stuen. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp og skaper en god atmosfære i rommet. Fra stuen er det utgang til leilighetens balkong - en 16 kvadratmeters forlengelse av rommet på de fineste dagene! Her kan man nyte solen til langt på kveld.

Den åpne stue/kjøkken løsningen lager en luftig planløsning i boligen. Pent epoq kjøkken fra 2024, som har slette fronter, benkeplate av laminat og skvettplate på vegg over benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass for deg som er glad i å kokkelere, og av integrerte hvitevarer er kjøkkenet godt utstyrt med stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøleskap/frys.

Badet er tidløst med fliser på gulv og vegger. Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2024, vannrør i leiligheten ble byttet i forbindelse med oppussing av bad. Videre inneholder badet nedfelt servant, dusjhjørne/vegger og vegghengt toalett. Det er elektrisk avtrekksventil og varmekabler i gulv. Det er et felles vaskerom, men alle har sin egen vaskemaskin/tørketrommel.

Hovedsoverommet måler hele 15 kvadratmeter og gir god plass til seng av ønsket størrelse, nattbord, garderobeløsning og annet passende møblement. Soverom 2 er også av god størrelse og måler 7,8 kvadratmeter.

Boligen disponerer også to boder, en på loft og en i kjeller.

Garasjeplass eller ute parkeringinsplass hører til hver andel. Garasjeplass tildeles etter venteliste i Borettslaget og tildeles etter anisiennitetsprinsippet til andelseiere som har egen bil. Ved salg følger ikke garasjeplassen enheter, men får da tildelet parkerigsplass ute. Månedlig pris for garasjeplass er kr 200,- og kr 100,- for parkeringsplass.

Byggemåte
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur og yttervegger av murkonstruksjoner. Det er valmtakskonstruksjon med yttertekking av takstein. Taket er ikke besiktiget.

Tilstandsrapport

Takstmann: Ole Henrik Berg
Takstfirma: Berg takst
Dato for takst: 27.04.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer og ytterdører > Det er påvist svertesopp i tilnærmet alle vinduer, noe som indikerer kondens og utilstrekkelig luftsirkulasjon. Forholdet kan medføre dårlig inneklima og økt risiko for fukt- og muggproblemer over tid. Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i boligen.
- Ventilasjon > Det er påvist svertesopp i tilnærmet alle vinduer, noe som indikerer kondens og utilstrekkelig luftsirkulasjon. Forholdet kan medføre dårlig inneklima og økt risiko for fukt- og muggproblemer over tid. Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i boligen.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Totalt renovert bad Arbeid utført av Berland bygg

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja
Oppgradert i november 2024

Er arbeidet byggemeldt?
Usikker

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
5cm forskjell på gulvet mellom stue og kjøkken

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

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Nye kurser til platetopp , VVB, ovn og oppvaskmaskin
Arbeid utført av BKK

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Vi eier ladeboks i garasjen, men garasjeplass frafaller pga venteliste i brl. Ny eier vil få fast parkeringsplass, med mulighet for å flytte ladeboksen bort til parkeringsplassen. Ladeboksen følger ikke med på salg av bolig men det vil være mulig å kjøpe den av oss utenom.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Nytt takk på borettslag, ussiker om årstall men ca 5 år siden
Arbeid utført av Fanablikk

Energimerking
Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke D er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

- Det er varmekabler på bad
- Elektrisk oppvarming.

Tomten
2196,00 m² eiet tomt.

Parkering
Garasjeplass eller ute parkeringinsplass hører til hver andel. Garasjeplass tildeles etter venteliste i Borettslaget og tildeles etter anisiennitetsprinsippet til andelseiere som har egen bil. Ved salg følger ikke garasjeplassen enheter, men får da tildelet parkerigsplass ute. Månedlig pris for garasjeplass er kr 200,- og kr 100,- for parkeringsplass.

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning
Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet
I Kvernhusveien 1 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, og samtidig tett på flott natur. Nabolaget er meget attraktivt og det er gangavstand til kollektivtilbud, dagligvarebutikk, skole og treningssenter.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er bra med ca. 2 minutt gange til nærmeste busstopp. Ellers er det effektiv kjørevei til Bergen sentrum.

De daglige handleturene tar man på Rema 1000 Nygård, hvor de også har post i butikk. Har man behov for et utvidet tilbud er det også kort vei til Laksevåg senter.

Senteret ble renovert i 2016 og skilter med det meste av servicetilbud.
Ellers er det verdt å nevne at Vestkanten Storsenter befinner seg en kort kjøretur unna.

Skole- og barnehagetilbudet i nærområdet er bra med gangavstand til Laksevåg vgs, Nygårdslien skole og Preg barnehage som ligger nærmest.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur finnes det rikelig med valgmuligheter i området. En kort spasertur unna leiligheten finner man populære Kanadaskogen hvor man kan ta seg videre opp til Viggo hytten og nyte den fantastiske utsikten på toppen.
Foretrekkes trening innendørs er det ca. 10 min gange til treningssenteret Nr.1 Fitness.

Adkomst
Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med ASK visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Borettslaget
LYNGBØDAL BORETTSLAG, Org.nr: 960 321 693
Forretningsfører: BOB

Borettslaget består av 18 leiligheter.

Foretatte oppgraderinger de senere år:
- Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2024.
- Vannrør i leiligheten ble byttet i forbindelse med oppussing av bad.
- Takflater rehabilitert i 2016 og består av impregnerte lekter, feder og underlagspapp, belagt med betongstein av typen Zanda Protector Monier.
- Fasader er behandlet i 2020 med ny maling på fasader og balkonger.
- Inngangsdører til boligene er av typen Daloc EI30 og er montert i 2022.

Borettslaget har felles hobbyrom, som er mulighet for å booke til anledninger.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter og ordensregler
Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP5394750

Fellesutgifter
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 8 589,- pr. mnd. og inkluderer:
Vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, avdrag lån, renter lån, forsikring og andre driftskostnader

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strøm etter forbruk og innboforsikring.

Fellesgjeld
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 14 152 567,- pr. 28.04.2026.
Andel fellesgjeld er kr. 786 254,- pr. 28.04.2026.

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217600783
Lånebeskrivelse: Handelsbanken Rehab vann/avløp
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 786 253,72
Total saldo lån: 14 152 567,00 Innfrielsesdato: 30.06.2054

Sikringsordning
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett
Styregodkjennelse: Ja
Forkjøpsrett: Det praktiseres intern forkjøpsrett i borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Formuesverdi
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 747 609,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 2 990 436,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Totalpris inkludert omkostninger
I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tinglysningsgebyr BRL skjøte- Statens Kartverk kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 7 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 385 244,-. Av dette utgjør kr 786

254,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 10.05.1961
Arbeidets art: Ett 3 etasjes våningshus i teglstein og betong.

Det foreligger ferdigattest datert: 06.01.1995
Arbeidets art: Altaner

Det foreligger ferdigattest datert: 27.08.2024
Arbeidets art: Endring bolig (for rehabilitering av bad (18) og vaskerom (3), inkl. skifte felles vannrør/avløpsrør og sluker)

Regulering

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, og ligger i øvre byggesone ifølge kommuneplanens arealformål.

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
40130000 30 LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 1 OG 13 MFL., REGULERING AV SØNDRE OG NORDRE LYNGBØ 3 - Endelig vedtatt arealplan 24.04.1961 100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt
40400003 31 LAKSEVÅG. LYNGBØ, VEI NR 1, MINDRE ENDRING AV TRACE 16.02.1971

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 1001 - Bebyggelse og anlegg Øvrig byggesone ØB 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 31,5 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461
40400000 30 LAKSEVÅG. ØVRE LYNGBØ, HOVEDFØRING MV 3 -
64090000 21 KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST 2 202220469

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato Saksnr
148/143 139609786-1 Tilbygg Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. Rammetillatelse 10.08.2020 202008181
148/168 139609972-1 Ombygging Tomannsbolig, vertikaldelt Igangsettingstillatelse 08.08.2025

202513052
148/727 25599152-2 Tilbygg Enebolig m/hybel/sokkelleil. Igangsettingstillatelse 10.05.2024 202413177

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

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser
Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Dnr. 400981, tgl. 13.03.1962 - Obligasjon
Beløp: 187 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
Orgnr: 7 214 926

Dnr. 1511459, tgl. 01.12.2021 - Bestemmelse om vann/kloakk
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Dnr. 400641, tgl. 26.02.1959 - Kjøpekontrakt
KJØPEKONTRAKT MED DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: NYGÅRD JOHAN
EN PARSELL AV BNR 162

Dnr. 1573245, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring
Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 400512, tgl. 13.02.1960 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved

utleie.

Radon
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Konsesjonsfrihet
Det er ikke krav til egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen.

Konsesjon
Det er ikke krav om å søke konsesjon for denne eiendommen.

Odel
Det er ikke odel på denne eiendommen.

Om oppdraget

Eiendommen
Kvernhusveien 1
Andelsnr. 8 i LYNGBØDAL BORETTSLAG, org. nr. 960321693 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger
Katarzyna Wielgus og Krzysztof Waclaw Wielgus

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 8-26-00124
Ansvarlig megler:

Sara Wilhelmsen
+47 46 70 97 48
sara@askeiendomsmegling.no

Christian Hauge Torvanger
+47 45 22 71 19
christian@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak
ASK Bergen AS er en del av ASK Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse
Overtakelse etter avtale med selger.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg &

Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor

hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3 -8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 51 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00
Markedspakke STRIKE: 23 990,00
Oppgjørskostnad: 8 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 8 900,00
Visninger/overtakelse: 2 990,00
Betalingsutsettelse: 3 900,00

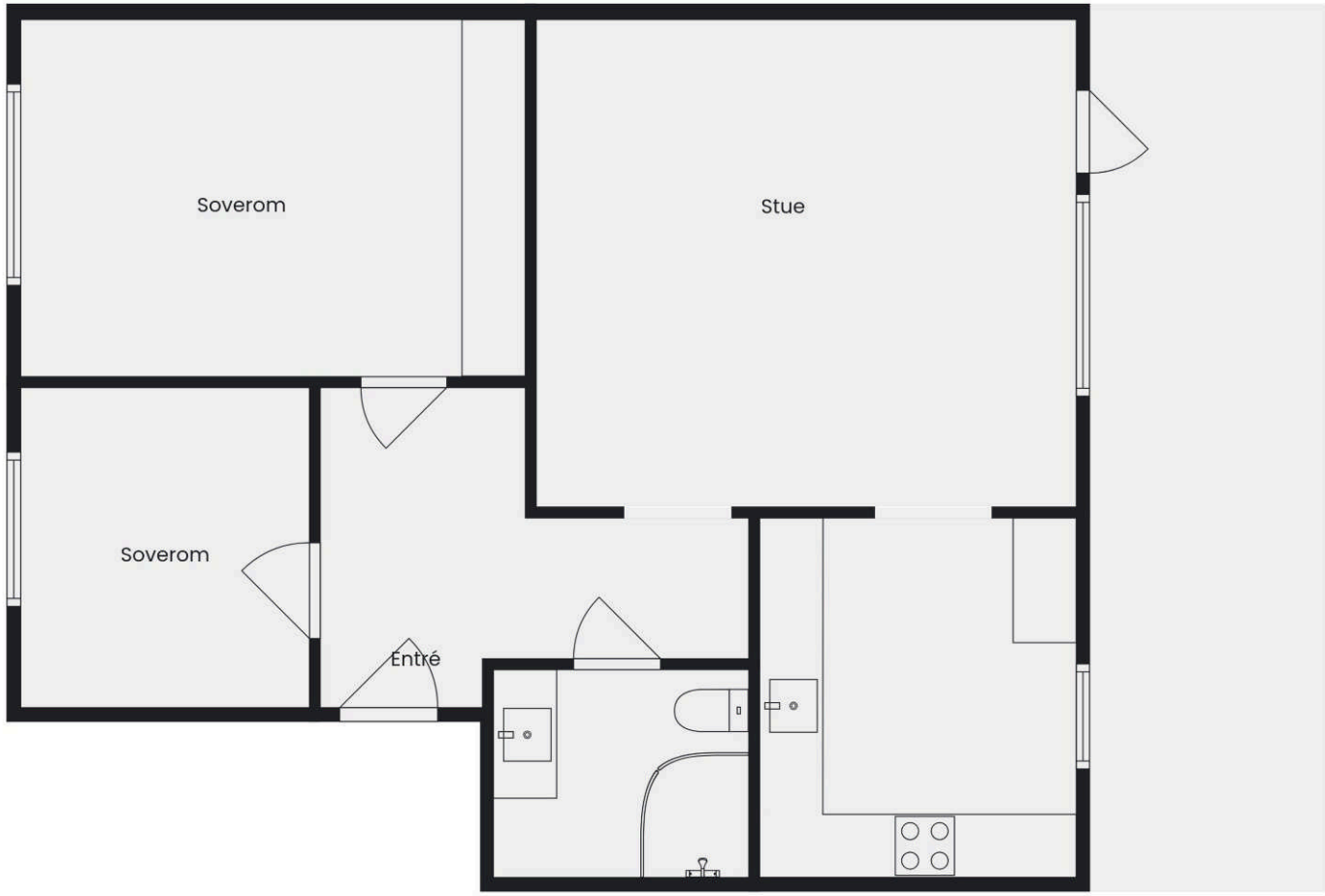
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.05.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

NOTATER

PLANTEGNING



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

FRK SUPER

Fotograf Silje Holte www.frksuper.no frksuper

TEKNISKE DOKUMENTER

Andelsleilighet
Kvernhusveien 1
5164 Laksevåg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Henrik Berg
Dato: 11/05/2026

Tertnesveien 103
Tertnes 5114
40616027
ole@berg-takst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 206
Hjemmelshaver:	Krzysztof Waclaw Wielgus Og Katarzyna Wielgus
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	8
Byggeår:	1961
Tomt:	2 196 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Krzysztof Waclaw Wielgus
Befaringsdato:	26.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, murer, trapper og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Det er ukjent fundament, da det ikke er foretatt grunnundersøkelser. Grunnmur og yttervegger av murkonstruksjoner. Det er valmtakskonstruksjon med yttertekking av takstein. Taket er ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1961 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:
Beliggenhet:
Leiligheten ligger i et etablert og sentralt boligområde i Kvernhusveien på Laksevåg, med kort avstand til Bergen sentrum. Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger, samt enkel tilkomst til hovedveinettet. Beliggenheten fremstår som praktisk og sentral, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

Takstobjektet:
Andelsleilighet.

Oppvarming:
Det er varmekabler på bad.
Ellers elektrisk oppvarming.
Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg:
Sikringsskapet er plassert i felles gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS:
Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Det er benyttet klikkvinyl. Det er fliser på bad.
Vegger: Det er malte og slette flater. Det er fliser på bad.
Himling: Det er malte og slette flater.

Det er registrert knirk i gulv i tilnærmet hele leiligheten, samt påvist skjevheter i stue og kjøkken, noe som indikerer ujevnheter i konstruksjonen. Forholdet kan medføre redusert brukskomfort og økt slitasje over tid. Det anbefales nærmere vurdering av årsak og omfang, samt eventuelle utbedringstiltak.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle mangler og avvik ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer om:
- Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2024.
- Vannrør i leiligheten ble byttet i forbindelse med oppussing av bad.
- Kjøkken er byttet i 2025.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Ikke oppgitt

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	63			16
Ekstern bod på loft		4		
Ekstern bod i kjeller		9		
SUM BYGNING	63	13		16
SUM BRA	76			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler.
Arealer oppgitt i innvendige overflater/ etter rom betegnelsen er ca og avvik kan forekomme.

Gang: 6,3m²
Soverom 1: 7,8m²
Soverom 2: 15m²
Bad: 2,8m²
Stue: 18,5m²
Kjøkken: 8,4m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
Ekstern bod på loft: 3,8m²
Ekstern bod i kjeller: 9,4m²

MERKNADER OM AREAL:
Oppdragsgiver informerer om at leiligheten disponerer eksterne boder på loft og i kjeller. Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Krzysztof Waclaw Wielgus Og Katarzyna Wielgus

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

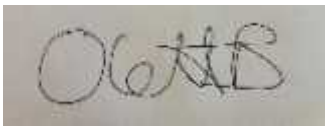
---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Henrik Berg

Byggmester og uavhengig sertifisert takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund med mange års erfaring i faget.

11/05/2026



Ole Henrik Berg

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Helfliset bad med elektrisk vifte, inneholder:
Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne/vegger og vegghengt toalett.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er helfliset gulv med varmekabler.

Forventet levetid:
- Keramiske fliser på overflater: 20 år.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer. Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet sluk av plast og smøremembran som tettesjikt.

På grunn av rommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot nabo, felles areal og kjøkken. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Forventet levetid:
- Smøremembran: 20 år.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat og skvettplate på vegg over benkeplate, inneholder: Oppvaskmaskin, nedfelt vask, platetopp, ventilator, kombiskap, varmtvannsbereder, stekeovn og mikro.

Alle hvitevarer er integrerte.

Normal slitasje i henhold til alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006, som er utvendig aluminiumsbelagt.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert (Ei30 og 43db) entrédør.
Det er malt altandør i tre fra 2006, som er utvendig aluminiumbelagt.

Vinduene og dørene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av alle dørene og noen tilfeldig utvalgte vinduer.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Forventet levetid for trevinduer er 60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Forventet levetid for tredører og aluminiumsdører er 40 år.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Merknader: Det er påvist svertesopp i tilnærmet alle vinduer, noe som indikerer kondens og utilstrekkelig luftsirkulasjon. Forholdet kan medføre dårlig inneklima og økt risiko for fukt- og muggproblemer over tid. Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i boligen.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er altan på ca 16m² med rekkverk av liggende panel og tilkomst fra stue.

Terrassene er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert.
Rørgjennomføringer som er skjult i vegg/gulv er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet rør i rør (plast) til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 50 år.

Boligen har sluk av plast.
Forventet levetid for avløpsrør av plast: 50 år.

Hovedstoppekran er plassert i rørskap på badet.

Det er TECE vegghengt toalett med innebygget lekkasjepose.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på 106 liter fra 2024, som er plassert på kjøkken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Det er avtrekk via vifte på bad og ventilator på kjøkken. Det er tilluftsventiler i vinduer.

Merknader: Det er påvist svertesopp i tilnærmet alle vinduer, noe som indikerer kondens og utilstrekkelig luftsirkulasjon. Forholdet kan medføre dårlig inneklima og økt risiko for fukt- og muggproblemer over tid. Det anbefales tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen i boligen.

TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1961

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er automatsikringer i sikringsskap som er plassert i felles gang.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999. Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Det anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte i eldre boliger og ved mangel av samsvarserklæring for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Dette er derfor en veldig enkel vurdering i motsetning til en el-kontroll av en elektriker.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Rekkverk altan:
Rekkverkshøyden på altanen er målt til 92 cm. Dette er under dagens forskriftskrav i TEK17, som angir minimum 100 cm høyde på rekkverk der fallhøyden overstiger 1 meter. Avviket utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko, selv om høyden kan ha vært i samsvar med regelverket på byggetidspunktet.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Det er ikke fremlagt egenerklæring eller tegninger på boligen til takstmann. Disse er derfor ikke kontrollert. Dagens løsning kan derfor avviket fra godkjente og byggemeldte tegninger. Anbefaler å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes med bakgrunn i observasjoner.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
ASK Bergen

Oppdragsnr.
8-26-00124

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Krzysztof Waclaw Wielgus	Katarzyna Wielgus

Gateadresse
Kvernhusveien 1

Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5164

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00124

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalt renovert bad

Arbeid utført av: Berland bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppgradert i november 2024

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 5cm forskjell på gulvet mellom stue og kjøkken

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt svertesopp i vindurammene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: nye kurser til platetopp , VVB , ovn og oppvaskemaskin

Arbeid utført av: BKK

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi eier ladeboks i garasjen, men garasjeplass frafaller pgą venteliste i brl. Ny eier vil få fast parkeringsplass, med mulighet for å flytte ladeboksen bort til parkeringsplassen. Ladeboksen følger ikke med på salg av bolig men det vil være mulig å kjøpe den av oss utenom

Document reference: 8-26-00124

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt takk på borettslag, ussiker om årstall men ca 5 år siden
Arbeid utført av	Fanablikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 8-26-00124

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 8-26-00124

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Krzysztof Waclaw Wielgus	5bf596035ef6038eec5ca961e9b2c577df0c80cc	05.05.2026 09:45:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katarzyna Wielgus	7a5c3ff315b87737e677dcf687bb7d1008a7e976	05.05.2026 09:46:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 8-26-00124

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

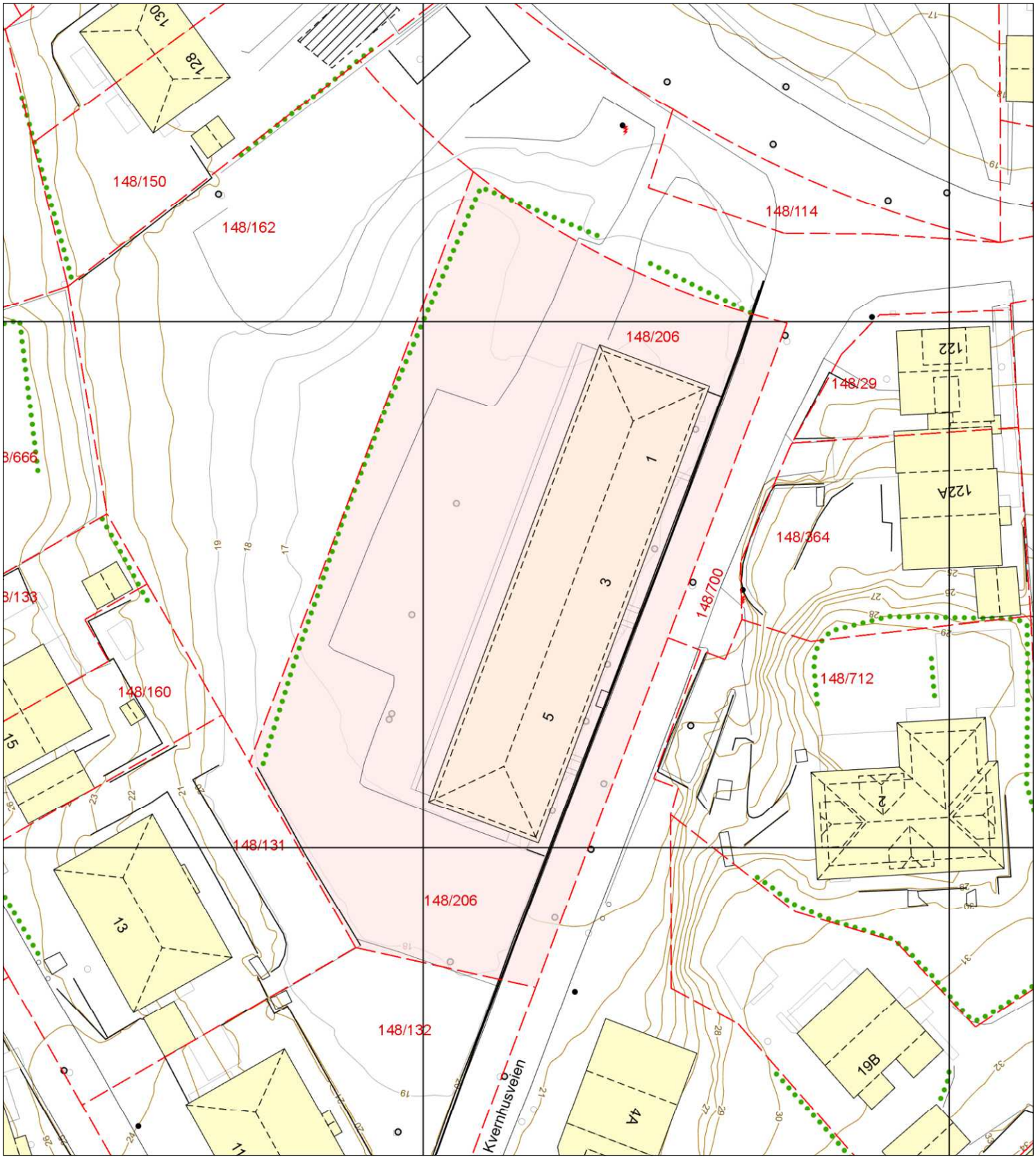
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 27.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 148/206/0/0
Adresse: Kvernhusveien 1, 5164 LAKSEVÅG m.fl.

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



Adresse	
Kvernhusveien 1, 5164 LAKSEVÅG	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291863**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139610210**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **206**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **2,8 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
520,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
498,15 kWh/m²	**1 395 kWh**

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 148/206/0/0
Utlistet 28. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260573582	Grunneiendom	0	Ja	2 196,4 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.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

70

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40130000	30	LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 1 OG 13 MFL., REGULERING AV SØNDRE OG NORDRE LYNGBØ	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.04.1961		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40400003	31	LAKSEVÅG. LYNGBØ, VEI NR 1, MINDRE ENDRING AV TRACE		16.02.1971

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	31,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40400000	30	LAKSEVÅG. ØVRE LYNGBØ, HOVEDFØRING MV	3	-
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
148/143	139609786-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Rammetillatelse	10.08.2020	202008181
148/168	139609972-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	08.08.2025	202513052
148/727	25599152-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	10.05.2024	202413177

Andre opplysninger

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

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

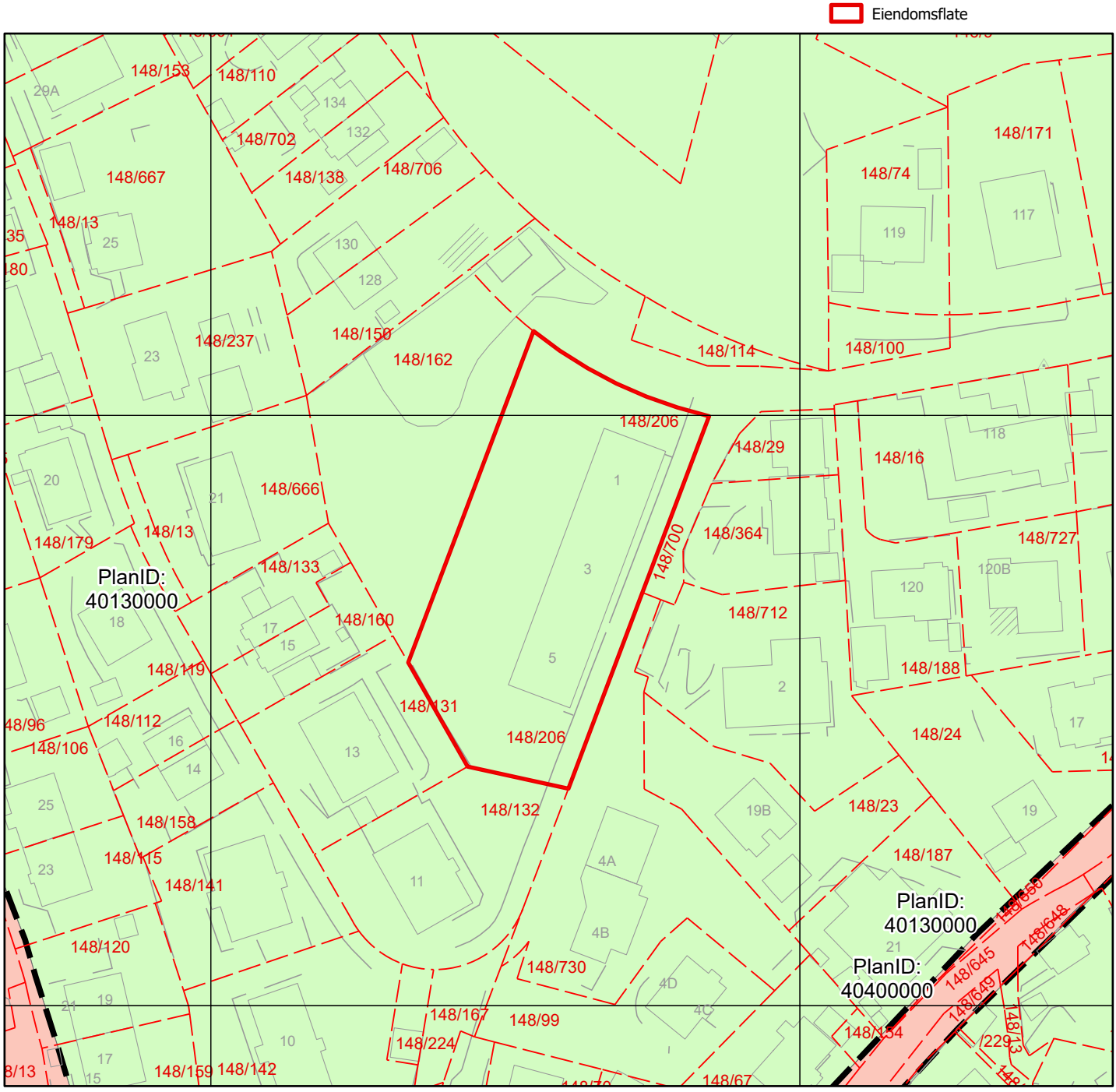
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/206
Dato: 28.04.2026 Adresse: Kvernhusveien 1 m.fl.

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:
PlanID(er): 40130000



Reguleringsplan på grunnen

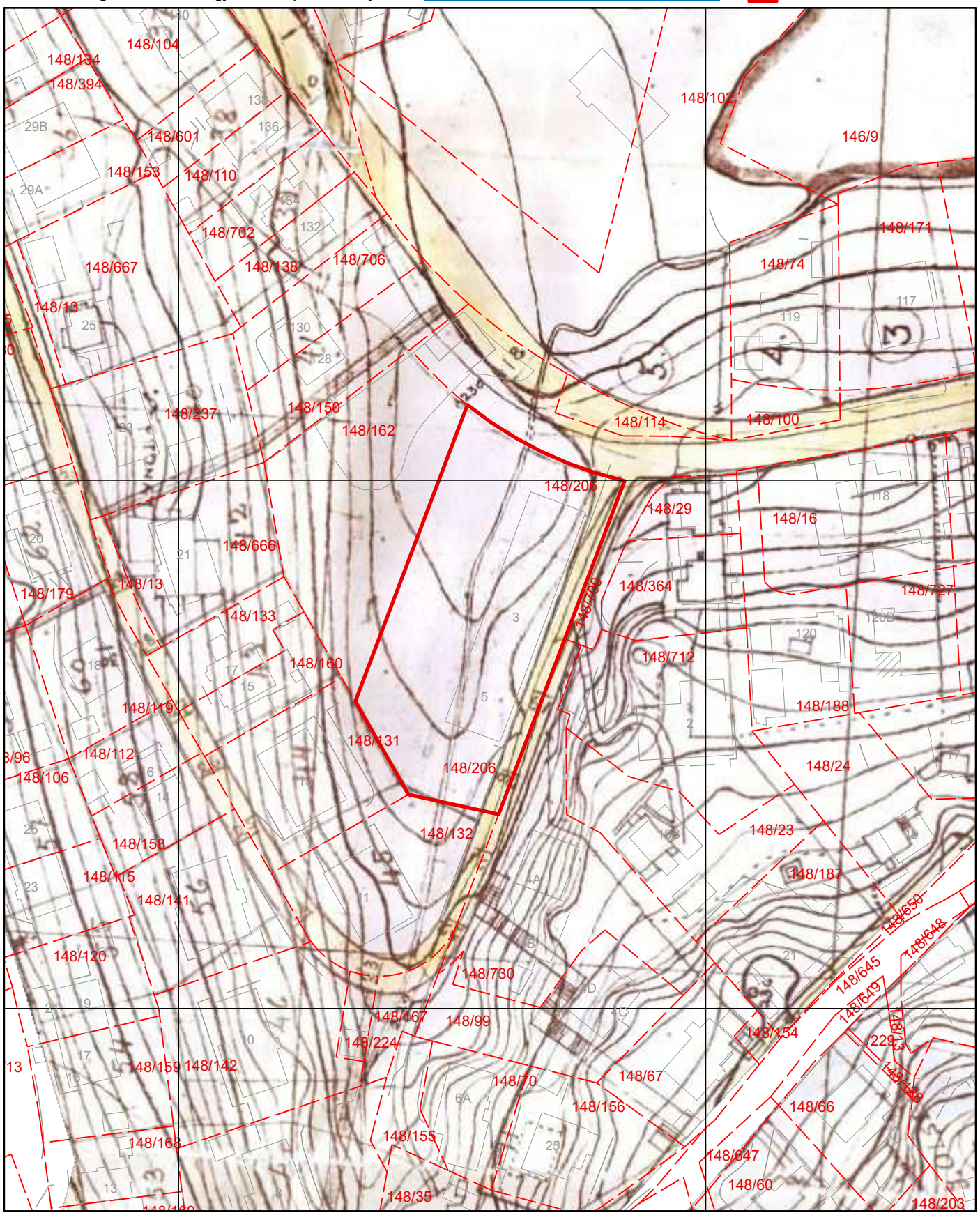
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/206
Dato: 28.04.2026 Adresse: Kvernhusveien 1 m.fl.

PlanID(er): 40130000

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

Eiendomsflate




FORSLAG
TIL
R-4.13
REG. OG UTPARSELLERING
AV
SØNDRE OG NORDRE LYNGBØ
MÅL = 1:1000.
(KOPI AV KART FRA ING. DAHLS OPMÅLING)
KOMM. DEP. TET
24.08.62
REVIDERT 15.12.60
Fakseosåg - jan -45
Ole Olsen
Ark.
GRENSEN FOR DET REGULERTE OMRÅDET
REGULERT VEIGRUNN

Kommuneplanens arealdel

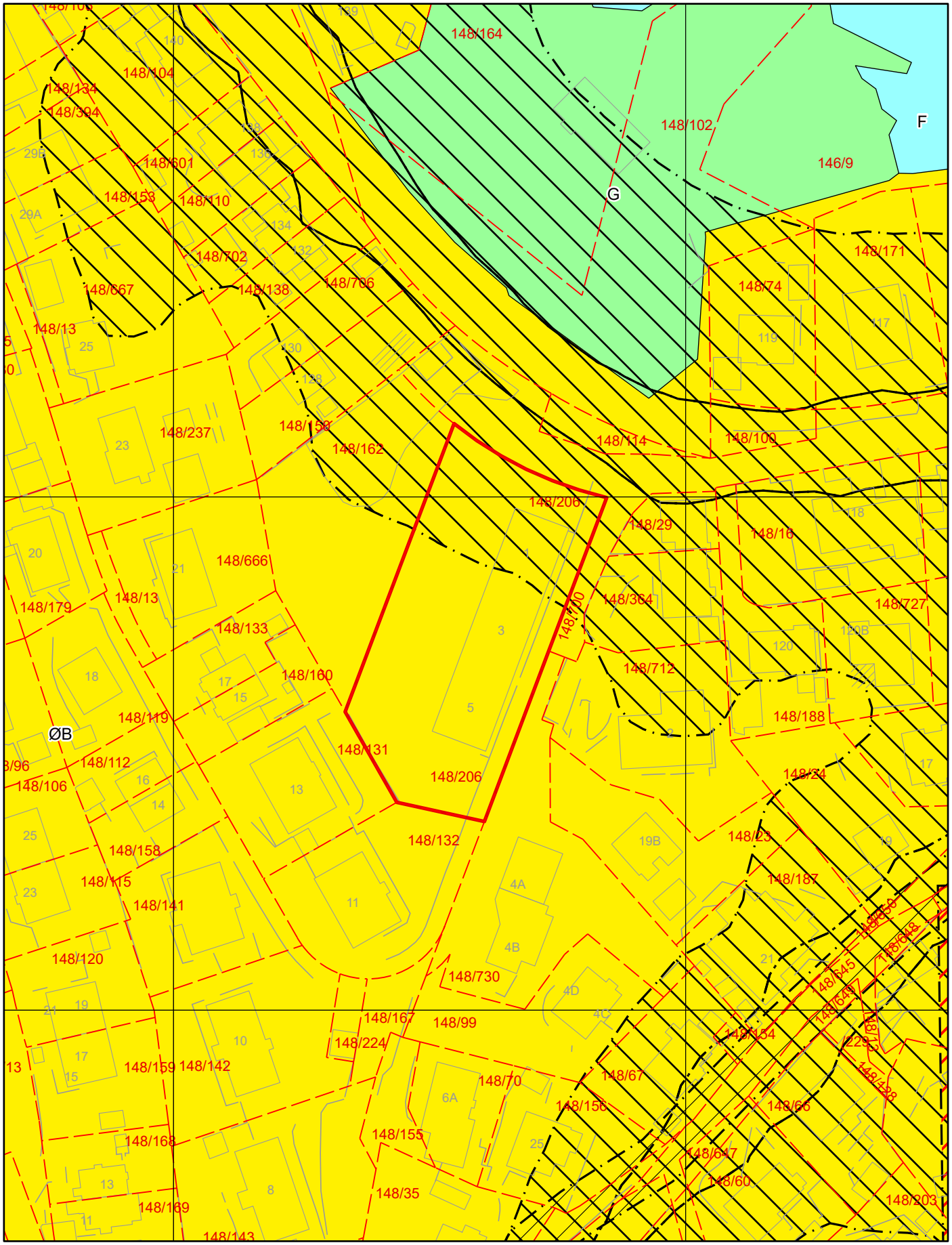
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 28.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 148/206
Adresse: Kvernhusveien 1 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Nabolagsprofil

Kvernhusveien 1 - Nabolaget Lyngbø/Nipedalen - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Kvernhusveien Linje 44	1 min 0.1 km
Lyngbø rv. 555 Totalt 32 ulike linjer	8 min 0.7 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	8 min 5.5 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	8 min 4.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 6.1 km

Skoler

Nygårdslien skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	5 min 2.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	15 min 1.2 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	8 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Nygård	14 min
Laksevåg og Bergen maritime VGS -...	16 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

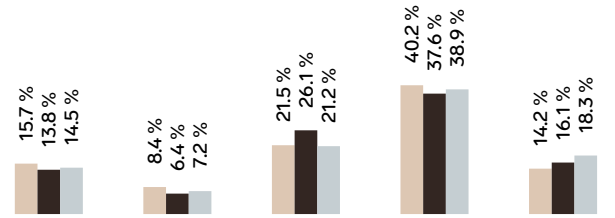
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lyngbø/Nipedalen	1 721	730
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Lyngbø (0-5 år) 33 barn	8 min 0.6 km
Valheim barnehage (0-5 år) 137 barn	16 min 1.3 km
Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	21 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Nygård Post i butikk, PostNord	15 min 1.3 km
Kiwi Laksevåg Senter	5 min

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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

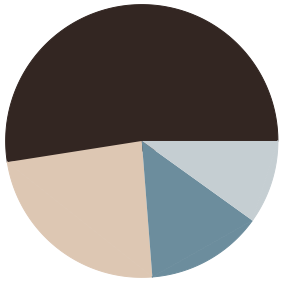
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Laksevåg idrettshall Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	10 min 0.9 km	
Nipedalen borettslag Ballspill	14 min 0.9 km	
MOVA Laksevåg	5 min	
Energi Treningssenter	5 min	

Boligmasse



- 24% enebolig
- 53% rekkehus
- 10% blokk
- 14% annet

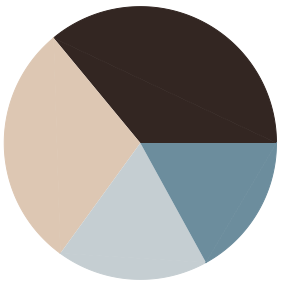
«Et fantastisk sted for barn å vokse opp :)»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Laksevåg Senter	5 min
Apotek 1 Laksevåg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

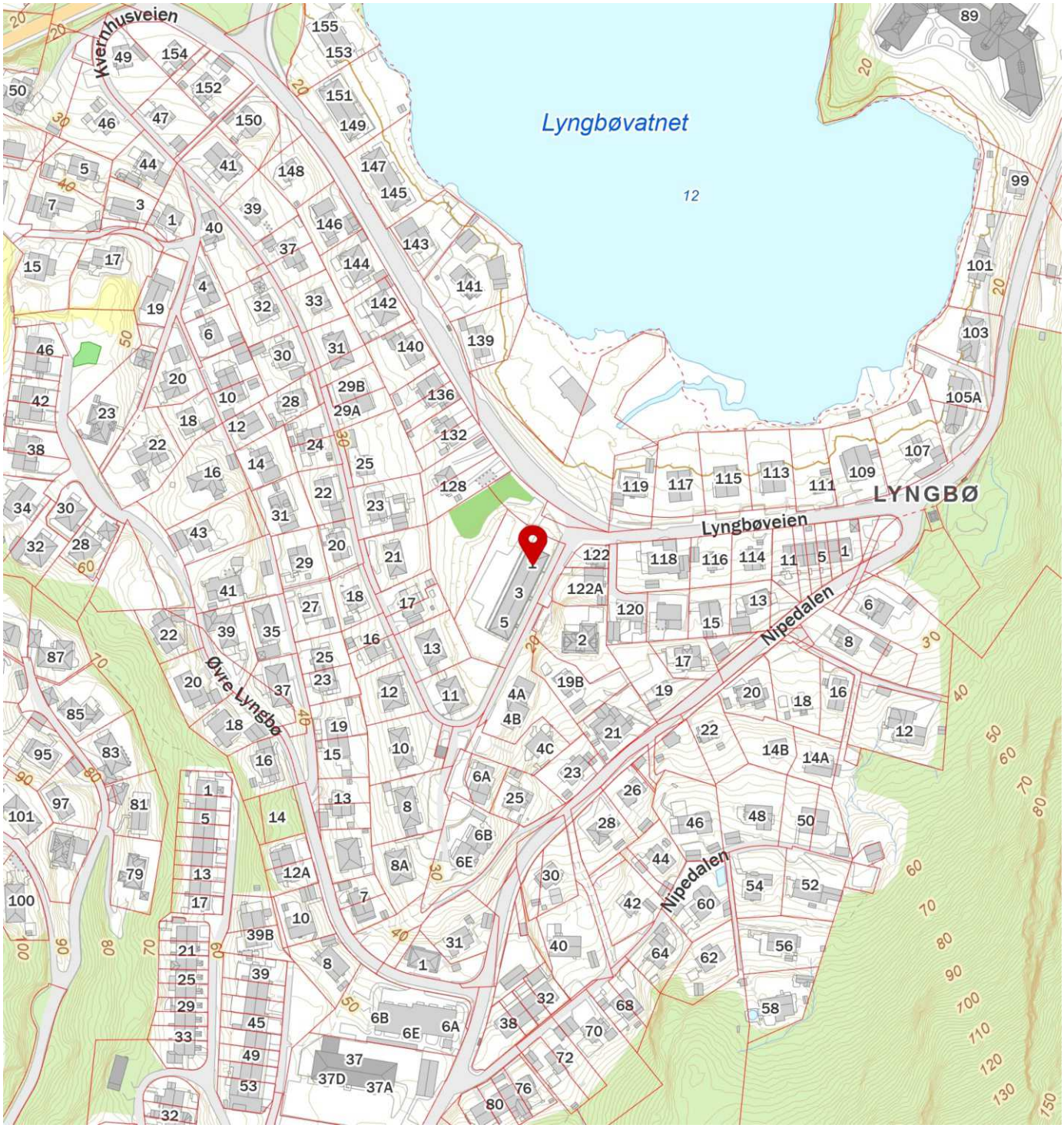


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 2026





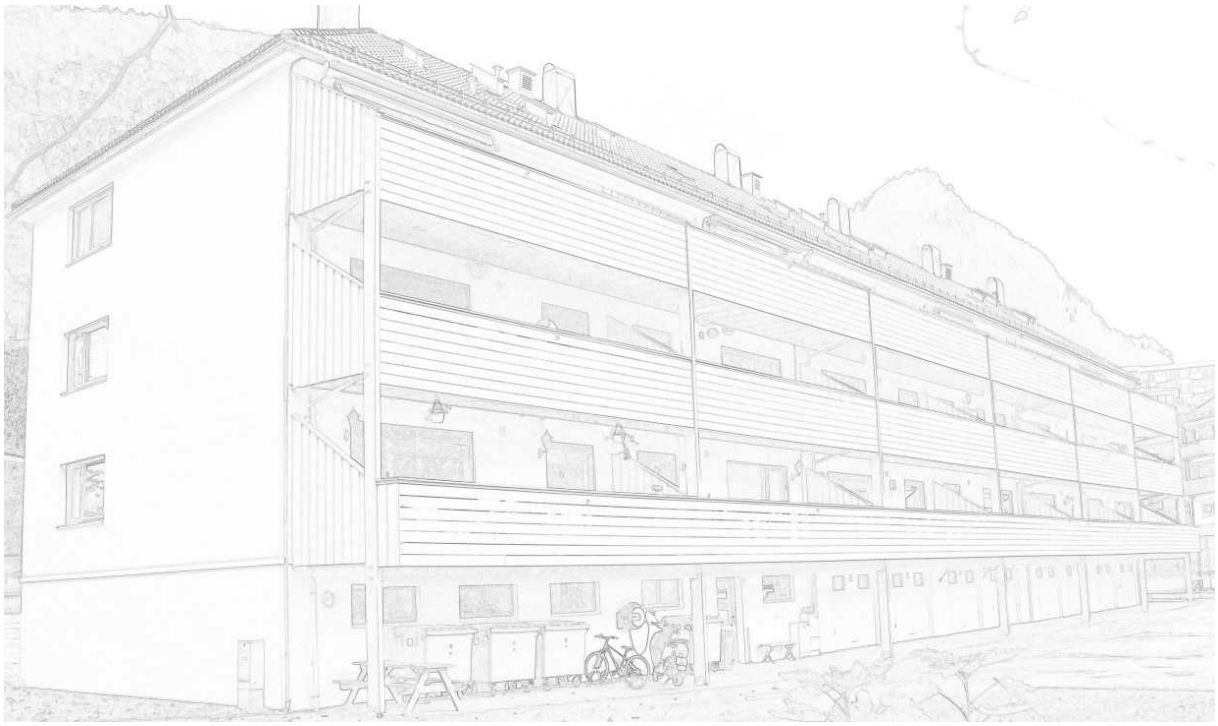
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vedtekter for Lyngbødal Borettslag

Kvernhusveien 1, 5164 Laksevåg

Epost: Lyngbodalen@gmail.com

Org.nr. 960321693



Innhold

1. **RAMMEBETINGELSER** 3
2. **ANDELER OG ANDELSEIERE** 3
3. **OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER** 3
4. **BORETT OG UTLEIE** 4
5. **ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLSPLIKT** 5
6. **BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT** 6
7. **ADGANG TIL BOLIGEN** 7
8. **PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE** 7
9. **FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN** 7
10. **RETTSREGISTRERING** 7
11. **STYRETS OPPGAVER OG VEDTAK** 7
12. **GENERALFORSAMLINGEN** 9
13. **INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN** 10
14. **VEDTEKTSENDRINGER** 10
15. **IKRAFTTREDELSE** 10

1. RAMMEBETINGELSER

1.1 Formål

Lyngbødal Borettslag er et andelslag med 18 andeler som eier og forvalter eiendommen gnr. 148, bnr. 206 i Bergen kommune; heretter kalt Borettslaget. Borettslagets bygg består av 1 – en – boligblokk. Borettslaget har videre til formål å delta i , organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningsfører

Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

1.3 Forhold til Borettslagsloven

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt Borettslagsloven.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

- Andelene er på 100 – ett hundre – kroner.
- Partialobligasjonen er på 10 000 – ti tusen – kroner.

2.2 Andelseiere

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 – én – andel i Borettslaget.

2.3 Sameie av andel

- Bare personer som bor i, eller skal bo i, boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.
- Dersom flere eier én andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av Borettslaget for at ervervet skal bli gyldig.

Borettslaget kan nekte å godkjenne overdragelsen dersom det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjennelse dersom ervervet er i strid med punkt 3.2.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

3.2 Forkjøpsrett

(1) Når en andel overdras har andelseiere i Borettslaget, og dernest andelseiers slektninger i rett opp- og nedadgående linje forkjøpsrett. Borettslagets styre skal påse at de forkjøpsberettigede får gjøre denne retten gjeldende inntil 20 dager etter at søknad/melding om salgsgodkjennelse kom frem til Borettslaget. Fristen er fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

- Styret bestemmer på grunnlag av andelseiers bo-ansiennitet hvilken søker som får overta andelen.
- Ansiennitet i Borettslaget regnes fra dato for overtakelse av leiligheten.
- Ved lik ansiennitet avgjøres saken om nødvendig ved loddtrekning.
- Styret kan fravike reglene om tildeling etter ansiennitet når særlige grunner tilsier det.
- Andelseier som overtar ny andel, må selge eller overdra sin tidligere andel.
- Borettslaget, eventuelt gjennom sin forretningsfører, kan kreve gebyr for å oppgi nødvendig informasjon til meglerne ved salg av leilighet.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedadgående linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres ved skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når husstandsmedlem overtar andelene etter bestemmelsene i Husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i Borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende, og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. Borettslagslovens §4-15 første ledd.

(4) I tilfeller som er omhandlet i (1) er det ansienniteten til andelseier som gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av slektning, som skal legges til grunn.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1. Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i Borettslaget, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdende.

4.2 Bruk

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og fellesareal på en forsvarlig måte.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (jf. Ordensreglene).
- En andelseier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Ordensreglene for Borettslagets eiendom utarbeides av styret og godkjennes av generalforsamlingen.

4.4 Utleie av boligen

Andelseier kan ikke uten godkjennelse fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

- Med styrets godkjennelse kan andelseiere leie ut hele boligen til andre i inntil 3 – tre – år. Vilkåret er at andelseieren selv har bodd i boligen i minst 1 – ett – av de siste 2 – to – årene.
- Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige kulepunkt være oppfylt.

Andelseier som selv bor i leiligheten, kan leie ut boligen helt eller delvis til andre uten godkjennelse. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 – tretti – døgn i løpet av året.

4.5 Godkjennelse av utleie

- Godkjennelse av utleie kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.
- Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 – en – måned.
- Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor Borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLSPLIKT

Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand. Herunder andre rom og annet areal som hører til boligen.

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

- Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmer, skap og benker.
- Innvendige flater: tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- Rør (synlige og innstøpte) etter stoppekran og frem til sluk på baderom.
- Rør på kjøkken etter stoppekran og frem til avgreining på hovedsoil.
- VVS-utstyr inkludert varmtvannstank, vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar og dusjkabinett.
- Ved oppussing av bad anbefales det å skifte sluk. Borettslaget gir økonomisk støtte til skifte av sluk ved dokumentert faglig utført arbeid.
- Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap inkludert kabler, sikringer, ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og elektriske apparater.
- Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås, sluk og avgreining frem til Borettslagets hovedsoil.
- Altan: rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.
- Reparasjon, installasjon av elektrisk anlegg, røranlegg og så videre, må utføres av godkjent elektriker/rørlegger.
- Dersom andelseier ønsker å utføre vedlikehold som innebærer inngrep i bærende konstruksjoner, må man søke om styrets godkjennelse før man setter i gang arbeidet. Naboer som kan bli berørt av arbeidet må også varsles før arbeidet settes i gang. Eksempler på bærende konstruksjoner er tak, vegger og gulv av betong.

Fellesområder ute og inne: altaner, hage, parkeringsplasser, garasjer, ytre vegger og ytre dører er Borettslagets eiendom. Vedlikehold skal godkjennes av styret.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og oversvømmelse unngås. Gjeldende våtromsnorm skal følges ved oppussing og reparasjoner.

5.3 Insekter og skadedyr
Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Borettslaget skal varsles snarest dersom skadedyr påvises.

5.4 Ventilasjon
Leilighetene skal ventileres for å unngå muggsopp.

Det er ikke tillatt å ha direkte kobling fra kjøkkenventilator til bygningens avtrekkssjakter, da dette kan forårsake lukt i andres leiligheter.

Kjøkkenventilator med kullfilter uten tilkobling til bygningens avtrekkssjakter er tillat.

Det anbefales at kjøkkenventilator føres ut gjennom vegg på vestsiden av bygningen, da alle leiligheter har en eller flere ventiler gjennom vegg i tilknytning til kjøkkenet på denne siden.

5.5 Tilfeldig skade
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade påført ved innbrudd og uvær.

5.6 Varsling av skade
Styret skal straks varsles dersom andelseieren eller annen bruker av boligen oppdager skade som Borettslaget er ansvarlig for å utbedre.

5.7 Erstatningsansvar
Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine jf. Borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT
6.1 Forsvarlig stand
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig og inventar som tilhører Borettslaget skal Borettslaget utbedre også dersom skaden følger av mislighold fra andelseier.

6.2 Felles installasjoner
- Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom boligen.
- Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom den enkelte bolig.

6.3 Reparasjoner og utskifting
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

- Utskifting av:
    - Vinduer, herunder termoruter
    - Boligenes ytter- og altandører
- Reparasjon eller utskifting av:
    - Rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv.
    - Bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og utvendig tak.
- Nødvendig vedlikehold av garasjer.

6.4 Erstatningsansvar
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at Borettslaget ikke oppfyller sine plikter jf. Borettslagslovens §5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN
Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt. Herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE
8.1 Mislighold
Andelseiers brudd på forpliktelser overfor Borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatelse av bruk av bolig og brudd på Ordensreglene.

8.2 Pålegg om salg
Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagslovens §5-22, 1. ledd. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir Borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens §13, jf. Borettslagslovens §5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN
9.1 Felleskostnader
- Felleskostnader betales månedlig.
- Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.
- For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren til enhver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til Borettslaget.

9.2 Borettslaget pantesikkerhet
For krav til dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har Borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdenes grunnbeløp ved det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING
Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, jf. Borettslagslovens §6.1.

11. STYRETS OPPGAVER OG VEDTAK
11.1 Valg av styre
Generalforsamlingen velger blant andelseiere og deres ektefeller/partnere et styre til å lede Borettslaget. Styret skal bestå av en styreleder og to ordinære medlemmer. Det skal også velges tre personlige varamedlemmer.

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

Funksjonstiden er to år fordelt slik at to styremedlemmer med personlige varamedlemmer trer tilbake det ene året, og ett styremedlem med personlig varamedlem det andre året. Styreleder velges årlig ved særskilt valg på generalforsamlingen blant styremedlemmene. Gjenvalg kan finne sted.

- Begge kjønn bør være representert i styret.
- Styret velger selv nestleder og sekretær blant styremedlemmene.

11.2 Styremøter

- Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.
- Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkaller styremedlemmet sitt personlige varamedlem som da får stemmerett.
- Styremedlemmenes personlige varamedlemmer har møte- og talerett i styrets møter.
- Styret skal føre protokoll over styrets saker.
  Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan treffe vedtak ved simpelt flertall når alle tre styremedlemmer, eventuelt medlem representert ved varamedlem, er til stede. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget

Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.

Gjennom kunngjøring til andelseierne skal styret utlyse ledig andel som andelseierne/andelseiernes slektninger har forkjøpsrett til.

Garasjeplasser følger ikke andelen, men tildeles etter ansiennitetsprinsippet.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjennelse fra generalforsamlingen med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmene fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommen.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5% – fem prosent – av de årlige felleskostnadene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

11.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer Borettslaget utad og tegner i dets navn.
Styret kan gi prokura.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet
Generalforsamlingen er Borettslagets øverste myndighet.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller en tiendedel av andelseierne krever det. Saker som ønskes behandlet må oppgis.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
- Varsel om at ordinær generalforsamling skal avholdes sendes skriftlig til andelseierne.
- Saker som andelseierne ønsker behandlet i generalforsamlingen må være ankommet styret i tråd med den frist styret fastsetter i varselet om ordinær generalforsamling.
- Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst åtte og høyst 20 dager.
- Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst tre dagers varsel.

12.4 Krav til innkallingens innhold
I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt.
Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller disse vedtektene må vedtas med minst to tredjedels (2/3) flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Innstilling til valg skal følge innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling
1. Konstituering
2. Eventuell årsmelding fra styret
3. Årsregnskap fra revisor
4. Godtgjøring til styret
5. Innkomne forslag
6. Valg

Andre saker enn de som er angitt i innkallingen kan ikke behandles. Unntatt er saker i henhold til Borettslagslovens §7.8.

12.6 Adgang
Adgang til generalforsamlingen har alle andelseiere og deres partnere, samt forretningsfører og revisor. Andelseier kan møte ved fullmektig.
Forretningsfører og styreleder plikter å være til stede, med mindre de har gyldig forfall eller det er åpenbart unødvendig. Ved fravær skal stedfortredere møte i deres sted.

12.7 Stemmerett og fullmakt
- Hver andelseier har 1 – én – stemme i generalforsamlingen.
- For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 – én – stemme.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 – én – andelseier.

12.8 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Til å føre møteprotokollen velges en protokollfører. Videre velges to av de tilstedeværende andelseierne til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i punkt 12.5 i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.
Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem skal ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
Ingen kan selv, ved fullmektig eller selv som fullmektig delta i en avstemming i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til Borettslaget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5.23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i Borettslaget har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold.

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler (2/3) av de avgitte stemmene.

15. IKRAFTTREDELSE

Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 19. mars 1961. Vedtektene har siden vært revidert i 1963, 1970, 1993, 2018, 2022, 2024.

Disse vedtektene ble vedtatt på generalforsamling 02. desember 2025.

Ordensregler for Lyngbødal Borettslag

Kvernhusveien 1, 5164 Laksevåg
Epost: Lyngbodalen@gmail.com
Org.nr. 960321693



ORDENSREGLER

Lyngbødal Borettslag er et andelslag hvor andelseierne eier eiendommen med påstående bygg.
Andelseierne er felles ansvarlig for at eiendommen med bygninger til enhver tid holder god stand, og at Borettslagets omdømme er best mulig.
Det er andelseierne selv som må skape de forhold som sikrer orden, ro og trygghet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte andelseiere, gjelder følgende:

LEILIGHETENE

1. Enhver har krav på nattero mellom klokken 2200 til klokken 0700 på hverdager, og mellom klokken 2200 og 0900 i helger og på helligdager.
   Håndverksarbeid som medfører støy skal ikke utføres etter klokken 2100 hverdager, og klokken 1800 lørdager. På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.
   Akuttreparasjoner kan likevel utføres.

   Spesielt støyende aktiviteter er ikke tillatt etter klokken 2000, eller før klokken 1000 og på søndager og helligdager. Beboere som skal ha fester og lignende som må antas å kunne forstyrre naboene, skal gi nabovarsel i oppgangene minimum to dager i forveien.

   Klage på overtredelse av forhold nevnt ovenfor bør først tas opp med den det gjelder. Ved behov meldes saken skriftlig til styret. Ved akutt behov kontaktes styreleder, den tillitsvalgte i oppgangen eller eventuelt politiet.

2. Andelseierne har plikt til å bruke leiligheten og teknisk utstyr og apparater på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.
   - Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilatorer, tørketromler og lignende mot leilighetenes avtrekkskanaler, da dette kan forårsake uønsket lukt i andres leiligheter. Slikt utstyr vil ved kontroll bli beordret demontert.

3. Leilighetens vedlikehold er andelseiers ansvar.
   - Vannkraner som lekker eller støyer kraftig må repareres snarest
   - Sluk på bad må renses snarest dersom vann kommer opp ved tømming. Informer styret dersom problemet er vedvarende, da det må vurderes å tilkalle rørlegger.
   - Badets vegg- og gulvbelegg må holdes tett for å hindre vanngjennomtrengning.
   - Entrédøren skal ha navneskilt. Det skal ikke benyttes skruer eller spiker, da dette punkterer branndøren. Styret anbefaler bruk av dobbeltsidig tape.

4. Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig virksomhet som medfører støy eller ulempe for naboene.

BYGNINGEN

5. Ytter- og kjellerdørene skal være låst til enhver tid.
   I trappegangene skal det ikke hensettes private eiendeler som sykler, barnevogner, kjelker og lignende.

6. Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær og lignende på altan er ikke tillatt.

7. Ytre montering av innretninger som skilt, markiser, antenner, varmepumper, lys, elektriske kabler, varmelamper og lignende må ikke utføres uten styrets tillatelse og anvisning.

8. Vaskerommet skal brukes etter de instrukser og bestemmelser som til enhver tid gjelder. Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke startes før oppgitt tidspunkt, og maskinene skal være ferdige innen oppgitt tidspunkt.
   - Vasketider

Hverdager	0700 – 2200
Lørdager	0900 – 2100
Søndager	1000 – 2100
Helligdager	1000 – 2100

9. Tørkeloft
   Noen tørker mange klær på tørkeloftet, andre ikke. Ta hensyn og ikke la tørre klær bli hengende.

10. Borettslagets eiendom inkluderer fellesområdet (ute og inne), trappeganger, kjellergang, altaner, garasjer, ytre vegger og dører, hagen og uteareal.
    Alle endringer i/på disse stedene skal godkjennes av styret. Reparasjon eller installasjon av elektrisk anlegg, røranlegg og lignende må skje av kvalifisert fagperson.

    Forespørsel om bruk av fellesområder til arrangement eller lignende sendes til styret på epost.

RENHOLD OG BOSS

11. Restavfall/boss skal pakkes godt inn slik at pakken/posen tåler å bli kastet i bosskonteiner uten å gå i stykker. Luken på bosskonteinere skal holdes stengt.
    Boss skal ikke hensettes i trappegangen.
    - Papp og papir kastes i konteinere med blått lokk.
    - Plastavfall samles i emballasje ment for dette og plasseres ved papp- og papirkonteiner. Plastavfall hentes samtidig som papp- og papiravfall.
    - Matavfall kastes i matavfallskonteiner med brunt lokk.
    - Glass kastes i egnede returpunkt i nærområdet.
    - Spesialavfall som batterier, maling, olje, oljefilter – benytt tilbud om levering i nærområdet eller kommunens avfallsstasjoner.

12. Renhold
    Felles inneareal blir vasket av rengjøringsfirma hver fjortende dag.
    Uteareal blir rengjort på dugnad to ganger årlig.
    Andelseiere følger ordensvaktliste for ukentlig orden og renhold utenfor bygningen.

UTEOMRÅDET

13. Det er andelseiernes rett og plikt å verne om grøntanlegget og beplantning.

14. Mat til fugler eller andre dyr skal ikke legges ut, da det trekker dyr som mus og rotter til eiendommen.

15. Parkering er kun tillatt i oppmerkede felter og i garasje.
    Oppstilling utenom oppmerket felt vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

16. Leiligheter uten garasjeplass blir tildelt en fast parkeringsplass. Det skal ikke forekomme bilparkering under altan eller ved hekken.
    Det er tillatt å parkere sykler og mopeder under altan utenfor fellesrommet i nummer 1.

17. Opplag av biler eller annet på parkeringsplassen er ikke tillatt.

18. Reparasjoner av biler og motorsykler er ikke tillatt på borettslagets eiendom dersom dette medfører støy, oljesøl eller andre ulemper.

DYREHOLD

19. Dyrehold er tillatt.

DIVERSE

20. Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved overtredelse av ordensreglene eller av uaktsomhet. Det samme gjelder øvrige personer i hans/hennes husstand, fremleietaker eller andre personer som er gitt tilgang til leiligheten.

21. Eventuelle klager sendes skriftlig til styret.

22. Endringer av Ordensreglene vedtas av generalforsamlingen.

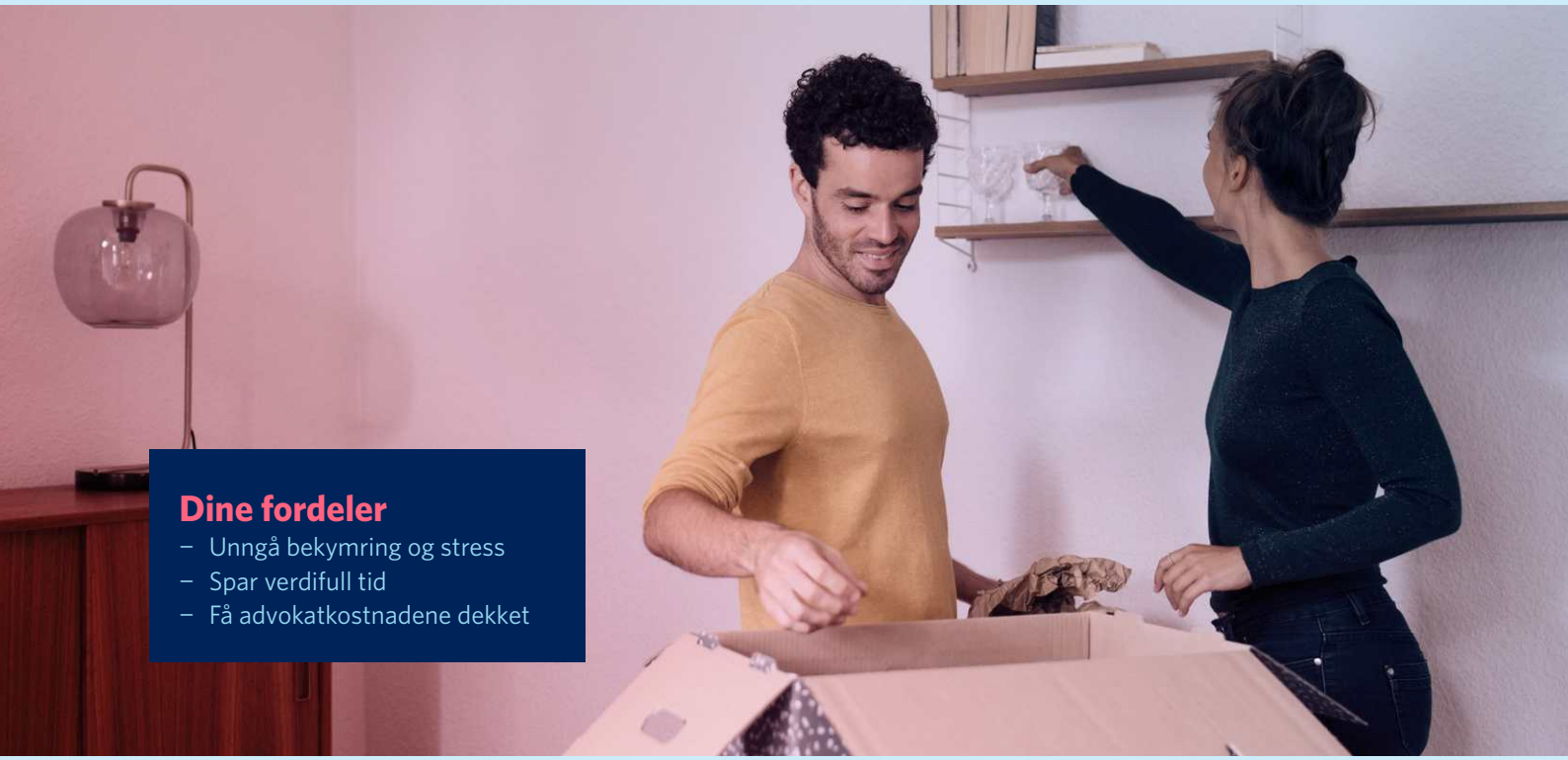
IKRAFTTREDELSE

Ordensreglene er senest vedtatt av generalforsamlingen i Lyngbødal Borettslag 02. desember 2025.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

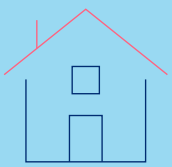
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 7 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 8-26-00124
Adresse: Kvernhusveien 1, 5164 Laksevåg
Betegnelse: Gnr. 148, Bnr. 206, andelsnr. 8 i LYNGBØDAL BORETTSLAG, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:
Kjøpesum kr_____
+ vanlige omkostninger **(dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)**

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank):	Referanse:	
		kr
		kr
Egenkapital		kr
SUM		**kr**

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato:_____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den_____ kl. _____.
Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.
Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 13.05.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no
Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____	_____, den _____
Navn: _____	Navn: _____
Personnr: _____	Personnr: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Tlf: _____	Tlf: _____
_____	_____
Sign	Sign

Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no