PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

KVERNHUSVEIEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Protokoll

Årsrapport / budsjett

Vedtekter og husordensregler

Reguleringskart og bestemmelser

Søknad påbygg terrasse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kvernhusveien 8
5164 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1953
BRA:	74 m^2
BRA-i:	74 m^2
Rapportdato:	5.5.2026 (Gyldig til 5.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	8	1	0

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Kvernhusveien 8
5164 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42491

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Våtrom	TG 3 settes med bakgrunn i alder og bad ikke tilfredsstiller dagen krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG 2 settes pga alder og målt forhøyde fuktverdier i trevirke.
Balkong, terrasse, platting	TG 2 settes pga noe slitasje.
Vinduer og dører	TG 2 settes pga alder og slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 settes pga støy og vanskelig komme til knappene.
Avløpsrør	TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG 2 settes pga alder og ikke egen stoppekran i boenheten.
Varmtvannsbereder	TG 2 settes pga manglende lekkasjesikring.
Ventilasjon	TG 2 settes pga type ventilasjon.

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Det er opplyst om at bodene er innlemmet i boligen.
Tiltaket er ikke byggemeldt og godkjent.
Kjøper overtar risiko og ansvar eventuelle pålegg om å fjerne tiltaket, eller eventuelt omsøke og få godkjent tiltaket.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet/fellesareal er ikke tilfredsstillende.
Det var ikke krav til brannskille på mellom boenheter/fellesareal på oppføringstidspunktet lik dagens krav.

Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2026

Rapportdato
5.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Silje Renathe Dahlstrøm**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvernhusveien 8, 5164 Laksevåg**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**148**	Bruksnr:	**143**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**46**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1953**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av gråstiensmur/betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Valmtak tekket med skifer.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad og kjøkken, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, ellers malte overflater.

Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2021:
- Etablert varmepumpe.

OPPVARMING:
Varmepumpe i stue.
Ellers elektrisk oppvarming med gulvvarme på kjøkken og bad, gulvvarme er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering på felles parkeringsplass med alder til elbil.

OPPSUMMERING:
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1953 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 som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.
Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.
Det er pipe i bygget, det er opplyst om fyringsforbud.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**74**	**74** Romfordeling: Entré (1,9m2). Gang (7,7m2). Stue/kjøkken (26,6m2). Bad (4,7m2). Soverom 1 (6,2m2). Soverom 2 (14,5m2). Bod 1 (3,4m2). Bod 2 (6,7m2). Takhøyde i stue målt til 2,46m	**0**	**0**	**19**
Totalt m²	**74**	**74**	**0**	**0**	**19**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Disponerer bod under trapp på ca 1,7m2 i gulvareal, ikke målbart grunnet lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur under terreng er en fuktutsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 18/19 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging anbefales.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrasse/platting ved inngangsparti på ca 18,7m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Det registreres noe malingsavskallling på rekkverk og noe oppsprukket trevirke.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Entrédør/ytterdør med glassfelt.
Det er ikke branndør/vindu mot fellesareal.
Vindu med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindusglass er datostemplet 1983 og 1978.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Isolerglass er eldre enn 35 år med risiko for punktering.

Det er stedvis værslitte karmer og oppsprukket trevirke.
Det er svelling på nedre del av dørbladet.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
Vindu i stue lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.
Enkelte vindu/dør tar i karm og har behov for justering.

Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres beslag under vindu i mur.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftninger av eldre vindu/dører i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.
Integrerte kombinert kjøl- og fryseskap, ellers opplegg for frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Det bemerkes mye støy fra vifte.
Knappene til vifte er trykket inn i rammen til ventilator, noe vanskelig å kommer til.

TG 2 settes pga støy og vanskelig komme til knappene.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør påregnes service/utbedringer.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja

Det er opplyst om at bodene er innlemmet i boligen.
Tiltaket er ikke byggemeldt og godkjent.
Kjøper overtar risiko og ansvar eventuelle pålegg om å fjerne tiltaket, eller eventuelt omsøke og få godkjent tiltaket.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Brannskille mot annen bruksenhet/fellesareal er ikke tilfredsstillende.
Det var ikke krav til brannskille på mellom boenheter/fellesareal på oppføringstidspunktet lik dagens krav.

Mangelfullt brannskille gir økt risiko for rask brann- og røykspredning mellom bruksenheter. Dette kan redusere rømningstiden, øke fare for personskade og medføre alvorlige konsekvenser ved brann. Forholdet representerer et vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

TG 2 settes pga alder og ikke egen stoppekran i boenheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Det bør etableres egen stoppekran.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i felles gang inneholder:
- Hovedsikring.
- 5 kurser.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpe fra 2021.

Når var siste service på anlegget?

Service i oktober 2025.

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

113 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er sluk i rommet, men pga fallforhold og oppkant ved dusjsone vil evt. vann fra en lekkasje renne ut gjennom dør.

Ukjent alder på varmtvannsbereder.

TG 2 settes pga ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken.
Ventilasjon er underdimensjonert etter dagens bruk av boligen.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Bad med flislagt gulv og deler av vegger, ellers malte overflater.
Ukjent alder på bad.

Inneholder:
- Dusj med gulvskinne
- Benkeskap med servant.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Det er hakk/sprekk i servant.

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk.
Det er stedvis ujevnt/feil fall.
Gulvskinne til dusj danner en sperre mot sluk, evt lekkasjevann vil ledes mot døråpning.
Det er noe misfaring i fuger i dusjsone.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Det registreres riss/sprekker i flisfuger.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.
Det er ingen tetting rundt rørgjennomføring til servant.

Vindu er plassert i våtsone.
Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot yttervegg og kjøkkeninnredningen.
Samt at våtrom har TG 3.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Bad tilfredsstiller ikke dagen krav til våtrom.

TG 3 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

For å oppnå beste tilstandsgrad (TG 0/TG 1), samt tilfredsstille dagens krav til våtrom må det påregnes renovering av badet. Utbedringskostnad er satt ut fra dette.

Kostnadsestimat **200 000 - 500 000**

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260213
Addresse	Kvernhusveien 8		
Postnr.	5164	Sted	LAKSEVÅG
Selgers navn	Silje Renathe Dahlstrøm		
Selgers navn	BORETTSLAGET LYNGBØ 47		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Bygget er forsikret via borettslaget, i Gjensidige

Polise/avtalenr.:

65104733

Våtrom

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

En tømrer som eide en av leilighetene i bygget tidligere, reparerte en liten del av nedløpet fra takrennen på nordsiden av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mats Carslon gjorde dette på dugnad.

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipeløp nord er ikke aktivt. Fyringsforbud.Pipeløp sør er aktivt via de to øverste leilighetene på sørsiden av bygget men krever rehabilitering etter hvert for å opprettholde fyringstillatelse.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget terrasseplattingen foran leiligheten selv i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder fra bygging

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det er bygget inn to areal/boder til leiligheten fra fellesareal. Vet ikke når dette er blitt gjort. Det var gjort før jeg kjøpte/flyttet inn hit. Disse har jeg primært brukt til oppbevaring av yttertøy, klær og diverse. Samt kontor.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Jordfeilsikringer installert i sikringsskap tilhørende leiligheten. Ny dimmer til taklampe i bod/kontor.Det er også installert ladeanlegg for elbiler i borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttrapport og samsvarserklæring installasjon av jordfeilsikringer og tilhørende dokumentasjon.Sluttrapport og samsvarserklæring ny dimmer.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Knappene på kjøkkenviften er blitt trykket for hardt inn, dermed er de litt vanskelig å komme til. (Trenger også ny lyspære)

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

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

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

Service på varmepumpe utført i oktober 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura kopi service varmepumpe

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Som nevnt i punktet over. Utført av Enkon Varmepumper og Ventilasjon.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Var ingen avvik.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Boder som nevnt tidligere. Vet ikke når det er blitt gjort. Var slik da jeg kjøpte leiligheten i 2021.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

38 og 50

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger brukstillatelse og ferdigattest for leiligheten, men ikke de to bodene som er nevnt.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tror at han som en gang tiden flisla badet, er ufaglært.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Den ene delen av mur på bakside av huset opp mot hageareal har behov for utbedring. Det foreligger skriftlig søknad og protokollført tillatelse til bygging og bruk av platting i front av leiligheten.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terrasse plattingen i front av leiligheten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det planlegges nytt tak på bygget. Styret jobber med å hente inn tilbud. Dette vil bli tema på generalforsamling i juni 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vindu i enden av stuen er malt igjen av forrige eier. Vedovn fjernet juli 2025. Murt igjen hull med teglstein og ildfast mørtel.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.05.2026

Signert av *Silje Renathe Dahlstrøm*

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kvernhusveien 8, 5164 LAKSEVÅG**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289066**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139609786**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **143**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
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 **209,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 204 kWh**

Kvernhusveien 8, 5164 LAKSEVÅG

Detaljering

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

Kvernhusveien 8, 5164 LAKSEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LYNGBØ 47

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Sist endret på generalforsamling 18. april 2013

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Lyngbø 47. Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av fem - 5- andeler, pålydende kroner 37 250. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

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

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

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

---

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

2.3 Forkjøpsrett[4]

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig[5] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[6]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

---

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

[5] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

[6] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[7]

[7] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[8]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[9]

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

---

[8] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[9] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[10] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

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

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

[10] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[11] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

[11] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

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

7.10 Forretningsfører

Laget kan ha en forretningsfører. Styret kan inngå avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8 Diverse

8.1 Revisjon

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

8.2 Endring av vedtekter

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

Ordensregler for Borettslaget Lyngbø 47

Et borettslag eies i fellesskap av dem som bor der.

Alle har anledning til å påvirke forholdene i borettslaget. Du har mange fordeler og rettigheter som ofte mangler i andre boformer. Etter eget initiativ kan du være med å bestemme hva penger skal brukes til og hva som skal prioriteres. Generalforsamlingen kan gjerne gi styret instrukser for lagets drift.

Hovedregelen er at borettslaget i fellesskap bestemmer alt utvendig, dvs. om fellesarealer, bygninger og tomt, mens den enkelte beboer/andelseier selv bestemmer over alt innvendig i sin egen bolig. Dette betyr at den enkelte andelseier kan pusse opp og bygge om innvendig så lenge det ikke berører «fellesområdet» i borettslaget.

Hva som er fellesområdet til borettslaget innebærer imidlertid en del gråsoner som en må være obs på. Dette gjelder f. eks. rørsystem, elektrisk anlegg, bærevegger etc. Det vil derfor uansett være lurt å kontakte styret før en går i gang med store innvendige arbeider.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene for ro og orden laget.

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjems hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai.

Vis hensyn til naboene

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.

Bruk av vaskemaskin/tørketrommel skal ikke skje om natten.

Arrangering av fester og lignende skal varsles nærmeste naboer i god tid.

Det skal tas hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, maskiner, musikkanlegg, ved grilling/bespisning utendørs og andre støyende aktiviteter.

Alle fasadeendringer skal godkjennes av styret og må derfor søkes om i forkant. Styret kan pålegge den enkelte andelseier om å omgjøre eventuelle fasadeendringer som er utført uten styrets godkjenning. Gjelder også parabolantenner, varmepumper, utvendige persienner og markiser.

Framleie av leiligheter skal godkjennes av styret.

Bruk av leiligheten

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Påse at søppel ikke står igjen i leiligheten ved fravær, dette kan tiltrekke seg skadedyr og påføre både kostnader og skader.

Husk å vedlikeholde alt som har med elektrisitet, vann og avløp å gjøre.

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Tilfør luft inn til leiligheten ved å åpne ventilene på ytterveggene, hvis ikke kommer det luft (røyk) inn fra pipa.

Avtrekksventilene i hvert rom kan justeres. Avtrekksmengden bestemmes av hvordan ventilene i hver leilighet er innstilt og hvor mye luft som tilføres utenfra gjennom ventilene på yttervegg.

Ved bruk av lukkede vedovner og spesielt ved bruk av åpne peiser er det absolutt nødvendig at det er god tilgang på friskluft. Dette gjelder spesielt i opptenningsfasen med lav temperatur på flammen og ufullstendig forbrenning som forårsaker mye røykutvikling.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

Fellesareal

Fellesarealet er tilgjengelig for alle beboere.

Søppel skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontainere. Det skal ikke settes søppel utenfor søppelcontainere eller andre steder på fellesarealet. Restavfall, papp og papir, plastemballasje har hver sine konteinere.

Returpunkter for tekstiler/sko og glass/metall finnes i nabolaget, nærmeste er i svingen opp til Nipedalen.

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Snørydding skal etter tur foretas av hver enkelt beboer i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus en bor i.

Ytterdør til felles oppganger skal holdes låst hele døgnet alle dager.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

Plener og beplantning
Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Alle skal sørge for at hage og annet fellesareal tilhørende det hus en bor i holdes velstelt og ryddig.

Husdyrhold
Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan allikevel holde dyr hvis gode velferdmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 5-2 i husleieloven).

Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet.

Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Ro i boligene
I tiden kl. 22.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør såvidt mulig unngås i dette tidsrom.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter klokken 20.00 og på søn- og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Oppussing
For å sikre at ting gjøres på en riktig måte er det noen grunnregler som gjelder:

All endring av planløsning må søkes styret. Endring av bærevegger og våtrom er søknadspliktig i henhold til Plan- og Bygningsloven. Tegning av ny og gammel planløsning (du trenger ikke arkitekt) sendes styret sammen med en beskrivelse av jobben som skal gjøres.

Vedvarende støyende oppussingsarbeid skal kun skje mellom klokken 0800 og 1600. Det skal legges inn 2 timers pause i dette tidsrommet. Naboene må varsles om tidspunkt for pauser. Alle som foretar støyende oppussingsarbeider må henge opp nabovarsel.

Generell boring og banking skal kun skje i tidsrommet:
- mandag – fredag: klokken 08.00 – 20.00
- lørdag: klokken 10.00 – 16.00
- søndag og helligdager skal det ikke bores og bankes

Arbeid som medfører inngrep i betongen er svært støyende, og bråket forplanter seg langt i blokkene. Disse reglene er laget for at oppussingsstøyen ikke skal bli for belastende for naboene.

Det er også den enkelte beboers ansvar å påse at eksterne leverandører overholder oppussingsreglene dersom arbeidet utføres av andre enn beboeren selv.

Alle som endrer planløsning eller gjør inngrep i byggets konstruksjoner, vegger, tak og gulv, må skrive under på en avtale der de påtar seg juridisk og økonomisk ansvar for de skader oppussingen eventuelt måtte påføre borettslaget.

Det gis ikke refusjon for utlegg til vedlikeholdsarbeid utført av andelseiere/beboere som borettslaget har ansvar for dersom det ikke på forhånd er avtalt. Dette for at styret skal kunne holde oversikt over vedlikehold som utføres og utgifter til dette.

Utstyr, skilt m.v
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Private eiendeler som for eksempel sykler, ski, barnevogner, sko, jakker skal ikke oppbevares i felles trapperom og ganger dersom det er til sjenanse for andre.

Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Ikke etterlat utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Parkering
Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Hver leilighet har en oppstillingsplass for bil. Besøkende med bil skal ikke hindre beboere i å bruke sin oppstillingsplass. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.

Bruk av balkong
Det er ikke tillatt å riste/lufte tøy, tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Det må ikke kastes gjenstander (f. eks. sigarettsneiper) fra balkonger og terrasser ned på uteareale ne.

Det er kun gass- eller elektrisk drevet grill som er tillatt brukt på balkongene. Moderne propanflasker til husholdningsbruk er sikre. De representerer likevel selvsagt en eksplosjonsfare og må behandles med varsomhet. Propanflasker skal etter sikkerhetsforskriftene oppbevares på et godt ventilert sted, det vil for vårt borettslags vedkommende si at de kun skal oppbevares utendørs på egen balkong. Unngå lagring i direkte sollys.

Propanflaskene skal ikke under noen omstendighet oppbevares inne i leiligheten eller i kjeller-/loftsboder. Overtredelse av slike sikkerhetsforskrifter vil være et alvorlig brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Ved brannevakuering skal flasken forsøkes å bringes i sikkerhet. Dersom ikke dette lar seg gjøre må det opplyses til brannvesenet om at man har slik flaske på balkongen, slik at de får en best mulig oversikt i sitt arbeid.

Husk at også tomme flasker representerer en risiko og må behandles med samme varsomhet som om den var full.

Det anmodes om at flasker leveres inn og pantes når grillsesongen er over og vinter og kulde setter inn.

Ta hensyn til naboer når det gjelder matos.

Renhold

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser o.l. rene. Beboerne vasker trappene etter tur eller i. h. t. oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Baderom, WC, kraner og ledninger

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Plikter – mislighold

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der.

Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Ordensregler for Borettslaget Lyngbø 47

Til styret
Søknad om dyrehold

Undertegnede _____ adresse _____

Søker herved om å holde _____ begrunnelsen er: _____

_____

_____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen / sameiermøtet.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets / sameiets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller eiendom, f eks skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Borettslagets plener, bed og andre områder skal ikke brukes til lufting av hund.
5. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc eller på annen måte er til ulempe, f eks skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tviltilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen / sameiermøte fatter og finner nødvendig å foreta.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Bergen den ____/____-____ Eiers / søkers underskrift: _____

Vedlegg: Underskrifter fra de nærmeste naboene / beboerne i oppgangen.

_____

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

_____

_____

Bergen den ____/____-____ Styrets leder_____

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 148, bnr. 143 i Bergen
Adresse: Kvernhusveien 8, 5164 LAKSEVÅG
Onr. 74260213

Andelsinformasjon

Andelsbrev _____ Nr 46 Pålydende kr _____

Partialobl _____ Nr _____ Pålydende kr _____

Hjemmelshaver _____

Besitter av adk.dok _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 65104733 Forfall Månedig Betalt 24/4-26
Avtalegiro

Noterte heftelser m/prioritet: _____

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4500 Utestående : 0 pr. 30.04.26

Felleskostnader inkluderer Felles belysning, byggforsikring, vedlikehold felles område

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr 4500

Det er inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader med ..-..

Avtalens utløpsdato: Oppsigelsesvilkår:

Andel felles gjeld kr. - pr -
Långiver / lånenr. -
Lånets totale saldo - pr -
Lånetype - Antall terminer årlig : -
Årlig rentesats - pr
Dato siste termin -

Andel formue kr. 19 000 pr 31/12-25

PRIVATMEGLEREN

Ligningsverdi år ___ kr. ___

Andel fradr.berettigede utgifter kr. 0 Er event. fellesobligasjon tinglyst? ___

Andre opplysninger

Ev. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

I gang med å innhente tilbud i forb. med bytting av tak.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen varsling om endringer i reguleringsplan/nabovarsel

Praktiserer borettslaget individuell nedbetaling av fellesgjeld?	Nei
Praktiseres det forkjøpsrett for borettslagets medlemmer?	Ja, se vedtektene
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	Se vedtektene
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	JA
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	JA
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	JA, utenfor bygget

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	4000
Medlemsgebyr	Kr	
Utlysning av forkjøpsrett	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		9521 08 21857

PRIVATMEGLEREN

Styreleder i borettslaget

Navn: Jone Måsøy

Adresse: Kvernhusveien 8, 5164 Laksevåg

Telefon: 400 44 029

Fax:

E-post: Jone-masoy@hotmail.com

Send svar til: benedicte.tronstad@privatmegleren.no

Dato og sted: 30/4-26/ Laksevåg

Christin Blue

Forretningsførers stempel/underskrift

PROTOKOLL FRA
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
BORETTSLAGET LYNGBØ 47

Den 19.06.2025 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Borettslaget Lyngbø 47, digitalt via WhatsApp.

Møtet ble åpnet av: Kathrine Iversen, styrets leder
Tilstede fra styret var: Kathrine Iversen, styrets leder
Irene Røyeng, styremedlem
Silje R. Dahlstrøm, styremedlem

Antall fremmøtte (antall andeler representert):

Antall andelseiere til stede: __5___

+ Antall fullmakter: _____

= Antall stemmeberettigede: __5___

Til behandling foreligger:

1. **Åpning av generalforsamlingen**

   Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder.

2. **Valg av møteleder** (Merk: generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder)

   Silje R. Dahlstrøm ble valgt til å lede møtet.

3. **Godkjennelse av innkallingen**

   Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

   Innkallingen ble godkjent.

4. **Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen** (Merk: Det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene.)

   Kathrine Iversen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

5. **Behandling og godkjenning av årsregnskap**

   Utkast til årsregnskap, og revisjonsberetning er tilsendt andelseierne forut for generalforsamlingen.

   Generalforsamlingen besluttet enstemmig å godkjenne årsregnskapet, og revisjonsberetningen for sist regnskapsår.

Videre besluttet generalforsamlingen, i samsvar med styrets forslag, at selskapets overskudd for regnskapsåret 2024 overføres til annen egenkapital.

Generalforsamlingens beslutning var enstemmig.

6. **Fastsettelse av honorar til styret**

Generalforsamlingen besluttet, i samsvar med styrets forslag, at det ikke betales godtgjørelse til styret for utøvelsen av styrevervet for regnskapsåret 2024.

Beslutningen var enstemmig.

7. Valg av styremedlemmer

Generalforsamlingen besluttet, i samsvar med styrets forslag, at Jone Måsøy skal velges som ny styreleder. Herman Holsvik ble valgt som styremedlem. Det ble besluttet at Irene Røyeng fortsetter som styremedlem.

Selskapets styre består etter dette av følgende personer:

- Jone Måsøy (styrets leder)
- Herman Holsvik (styremedlem)
- Irene Røyeng (styremedlem)

Beslutningen var enstemmig

8. Søknad om bygging av terasseplatting med bruksrett fra Silje R. Dahlstrøm, eier av leilighet U0101 ble innvilget med forbehold om at øvrige beboere i borettslaget kan passere.
9. Jone Måsøy, eier av leilighet H0101 har tillatelse til å sette opp et MC telt på gjesteparkering.
10. Det ble vedtatt at pipeløpet til venstre for hovedinngangen ikke lenger skal være i bruk. Eier av leilighet U0101 som er den eneste påkoblet dette pipeløpet i dag, kobler fra ildstedet. Melding om dette sendes til Brannforebyggende avdeling i Bergen Kommune når det er utført. Det ble vedtatt at eierne av leilighetene til høyre for hovedinngang avventer med å legge en plan for eventuell fremtidig pipefornying til ny eier av leilighet H0102 har overtatt.

Det forelå ingen flere saker til behandling. Protokollen ble signert og generalforsamlingen ble hevet.

Laksevåg, 19.06.2025

Silje R. Dahlstrøm

Silje R. Dahlstrøm

Kathrine Iversen

Kathrine Iversen

Årsregnskap 2025
Borettslaget Lyngbø 47

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 974 468 239

Borettslaget Lyngbø 47

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	**Note**	**2025**	**2024**
Leieinntekter		220 000	195 000
Sum driftsinntekter		**220 000**	**195 000**
Ordinære avskrivninger	3	8 000	8 000
Andre driftskostnader		166 488	179 771
Sum driftskostnader		**174 488**	**187 771**
Driftsresultat		**45 512**	**7 229**
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		327	0
Andre finansinntekter		4 558	4 063
Rentekostnader		0	231
Resultat av finansposter		**4 885**	**3 832**
Ordinært resultat før skattekostnad		**50 397**	**11 061**
Årets resultat		**50 397**	**11 061**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	50 397	11 061
Sum overføringer	**4**	**50 397**	**11 061**

Borettslaget Lyngbø 47

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	349 586	349 586
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	10 750	18 750
Sum anleggsmidler		**360 336**	**368 336**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		1 000	0
Andre kortsiktige fordringer		367	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		82 999	26 169
Sum omløpsmidler		**84 366**	**26 169**
SUM EIENDELER		**444 702**	**394 505**

Borettslaget Lyngbø 47

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4, 5	36 500	36 500
Sum innskutt egenkapital		**36 500**	**36 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	408 202	357 805
Sum opptjent egenkapital		**408 202**	**357 805**
Sum egenkapital	**4**	**444 702**	**394 305**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		0	200
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**200**
Sum gjeld		**0**	**200**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**444 702**	**394 505**

Bergen
Styret i Borettslaget Lyngbø 47

Irene Cecilie Stoltenberg Røyeng	Herman Seeberg Holsvik	Jone Måsøy
styremedlem	styremedlem	styreleder

Borettslaget Lyngbø 47

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Inntektsføring
Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling
Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Andre driftsinntekter (-kostnader)
Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige spesifiseres på egen linje i regnskapet.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Avskrivninger
Ordinære avskrivninger er som hovedregel fordelt lineært over driftsmidlene antatt økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader**.**

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 Ytelser og godtgjørelser til styret

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2025.

Ytelser til ledende personer	Styret
Honorar	0
Sum	**0**

Note 3 Anleggsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	349 586	43 750	393 336
= Anskaffelseskost 31.12.25	**349 586**	**43 750**	**393 336**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25		33 000	33 000
= Bokført verdi 31.12.25	**349 586**	**10 750**	**360 336**
Årets ordinære avskrivninger		8 000	8 000
Økonomisk levetid	Evig	5-10 år	
Avskrivningsplan	Ingen	Lineær	

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 4 Egenkapital

	Andelskapital	Egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr 01.01.2025	**36 500**	**357 805**	**394 305**
Årets resultat		50 397	50 397
Egenkapital pr 31.12.2025	**36 500**	**408 202**	**444 702**

Note 5 Andelskapital

	Antall	Pålydende	Balanseført
Andelskapital	5	7 300	36 500
Sum	**5**	**7 300**	**36 500**

Note 6 Disponible midler

Disponible midler pr. 31.12.2024	**25 969**
Periodens resultat	50 397
Fradrag for avdrag øvrige lån	0
Årets investeringer	0
Årets avskrivninger	8 000
Endring disponible midler pr 31.12 2025	**58 397**
Sum omløpsmidler pr 31.12 2025	84 366
Sum kortsiktig gjeld pr 31.12 2025	0
Disponible midler pr 31.12 2025	**84 366**

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-22 16:02:49 UTC+02:00
Herman Seeberg Holsvik

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-3870146

2026-04-22 18:14:13 UTC+02:00
Irene Cecilie Stoltenberg R...

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-2227928

2026-04-28 10:39:50 UTC+02:00
Jone Måsøy

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-4333955

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Cedra Norge Rago AS
Trollhaugmyra 15
5353 Straume. Norge
Tlf: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lyngbø 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lyngbø 47 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Straume, 29. april 2026
Cedra Norge Rago AS

Helge Sæle Svellingen

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Ordensregler for Borettslaget Lyngbø 47

Et borettslag eies i fellesskap av dem som bor der.

Alle har anledning til å påvirke forholdene i borettslaget. Du har mange fordeler og rettigheter som ofte mangler i andre boformer. Etter eget initiativ kan du være med å bestemme hva penger skal brukes til og hva som skal prioriteres. Generalforsamlingen kan gjerne gi styret instrukser for lagets drift.

Hovedregelen er at borettslaget i fellesskap bestemmer alt utvendig, dvs. om fellesarealer, bygninger og tomt, mens den enkelte beboer/andelseier selv bestemmer over alt innvendig i sin egen bolig. Dette betyr at den enkelte andelseier kan pusse opp og bygge om innvendig så lenge det ikke berører «fellesområdet» i borettslaget.

Hva som er fellesområdet til borettslaget innebærer imidlertid en del gråsoner som en må være obs på. Dette gjelder f. eks. rørsystem, elektrisk anlegg, bærevegger etc. Det vil derfor uansett være lurt å kontakte styret før en går i gang med store innvendige arbeider.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene for ro og orden laget.

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjems hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler
Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai.

Vis hensyn til naboene
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.

Bruk av vaskemaskin/tørketrommel skal ikke skje om natten.

Arrangering av fester og lignende skal varsles nærmeste naboer i god tid.

Det skal tas hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter, maskiner, musikkanlegg, ved grilling/bespisning utendørs og andre støyende aktiviteter.

Alle fasadeendringer skal godkjennes av styret og må derfor søkes om i forkant. Styret kan pålegge den enkelte andelseier om å omgjøre eventuelle fasadeendringer som er utført uten styrets godkjenning. Gjelder også parabolantenner, varmepumper, utvendige persienner og markiser.

Framleie av leiligheter skal godkjennes av styret.

Bruk av leiligheten
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Påse at søppel ikke står igjen i leiligheten ved fravær, dette kan tiltrekke seg skadedyr og påføre både kostnader og skader.

Husk å vedlikeholde alt som har med elektrisitet, vann og avløp å gjøre.

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Tilfør luft inn til leiligheten ved å åpne ventilene på ytterveggene, hvis ikke kommer det luft (røyk) inn fra pipa.

Avtrekksventilene i hvert rom kan justeres. Avtrekksmengden bestemmes av hvordan ventilene i hver leilighet er innstilt og hvor mye luft som tilføres utenfra gjennom ventilene på yttervegg.

Ved bruk av lukkede vedovner og spesielt ved bruk av åpne peiser er det absolutt nødvendig at det er god tilgang på friskluft. Dette gjelder spesielt i opptenningsfasen med lav temperatur på flammen og ufullstendig forbrenning som forårsaker mye røykutvikling.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

Fellesareal
Fellesarealet er tilgjengelig for alle beboere.

Søppel skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontainere. Det skal ikke settes søppel utenfor søppelcontainere eller andre steder på fellesarealet. Restavfall, papp og papir, plastemballasje har hver sine konteinere.

Returpunkter for tekstiler/sko og glass/metall finnes i nabolaget, nærmeste er i svingen opp til Nipedalen.

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Snørydding skal etter tur foretas av hver enkelt beboer i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til det hus en bor i.

Ytterdør til felles oppganger skal holdes låst hele døgnet alle dager.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

Plener og beplantning

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Alle skal sørge for at hage og annet fellesareal tilhørende det hus en bor i holdes velstelt og ryddig.

Husdyrhold

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan allikevel holde dyr hvis gode velferdmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 5-2 i husleieloven).

Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet.

Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Ro i boligene

I tiden kl. 22.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør såvidt mulig unngås i dette tidsrom.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter klokken 20.00 og på søn- og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Oppussing

For å sikre at ting gjøres på en riktig måte er det noen grunnregler som gjelder:

All endring av planløsning må søkes styret. Endring av bærevegger og våtrom er søknadspliktig i henhold til Plan- og Bygningsloven. Tegning av ny og gammel planløsning (du trenger ikke arkitekt) sendes styret sammen med en beskrivelse av jobben som skal gjøres.

Vedvarende støyende oppussingsarbeid skal kun skje mellom klokken 0800 og 1600. Det skal legges inn 2 timers pause i dette tidsrommet. Naboene må varsles om tidspunkt for pauser. Alle som foretar støyende oppussingsarbeider må henge opp nabovarsel.

Generell boring og banking skal kun skje i tidsrommet:

- mandag – fredag: klokken 08.00 – 20.00
- lørdag: klokken 10.00 – 16.00
- søndag og helligdager skal det ikke bores og bankes

Arbeid som medfører inngrep i betongen er svært støyende, og bråket forplanter seg langt i blokkene. Disse reglene er laget for at oppussingsstøyen ikke skal bli for belastende for naboene.

Det er også den enkelte beboers ansvar å påse at eksterne leverandører overholder oppussingsreglene dersom arbeidet utføres av andre enn beboeren selv.

Alle som endrer planløsning eller gjør inngrep i byggets konstruksjoner, vegger, tak og gulv, må skrive under på en avtale der de påtar seg juridisk og økonomisk ansvar for de skader oppussingen eventuelt måtte påføre borettslaget.

Det gis ikke refusjon for utlegg til vedlikeholdsarbeid utført av andelseiere/beboere som borettslaget har ansvar for dersom det ikke på forhånd er avtalt. Dette for at styret skal kunne holde oversikt over vedlikehold som utføres og utgifter til dette.

Utstyr, skilt m.v

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Private eiendeler som for eksempel sykler, ski, barnevogner, sko, jakker skal ikke oppbevares i felles trapperom og ganger dersom det er til sjenanse for andre.

Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Ikke etterlat utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Parkering

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Hver leilighet har en oppstillingsplass for bil. Besøkende med bil skal ikke hindre beboere i å bruke sin oppstillingsplass. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.

Bruk av balkong

Det er ikke tillatt å riste/lufte tøy, tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Det må ikke kastes gjenstander (f. eks. sigarettsneiper) fra balkonger og terrasser ned på uteareale ne.

Det er kun gass- eller elektrisk drevet grill som er tillatt brukt på balkongene. Moderne propanflasker til husholdningsbruk er sikre. De representerer likevel selvsagt en eksplosjonsfare og må behandles med varsomhet. Propanflasker skal etter sikkerhetsforskriftene oppbevares på et godt ventilert sted, det vil for vårt borettslags vedkommende si at de kun skal oppbevares utendørs på egen balkong. Unngå lagring i direkte sollys.

Propanflaskene skal ikke under noen omstendighet oppbevares inne i leiligheten eller i kjeller-/loftsboder. Overtredelse av slike sikkerhetsforskrifter vil være et alvorlig brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Ved brannevakuering skal flasken forsøkes å bringes i sikkerhet. Dersom ikke dette lar seg gjøre må det opplyses til brannvesenet om at man har slik flaske på balkongen, slik at de får en best mulig oversikt i sitt arbeid.

Husk at også tomme flasker representerer en risiko og må behandles med samme varsomhet som om den var full.

Det anmodes om at flasker leveres inn og pantes når grillsesongen er over og vinter og kulde setter inn.

Ta hensyn til naboer når det gjelder matos.

Renhold

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser o.l. rene. Beboerne vasker trappene etter tur eller i. h. t. oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Baderom, WC, kraner og ledninger

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Plikter – mislighold

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der.

Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Ordensregler for Borettslaget Lyngbø 47

Til styret
Søknad om dyrehold

Undertegnede _____ adresse _____

Søker herved om å holde _____ begrunnelsen er: _____

_____

_____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen / sameiermøtet.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets / sameiets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller eiendom, f eks skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Borettslagets plener, bed og andre områder skal ikke brukes til lufting av hund.

5. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc eller på annen måte er til ulempe, f eks skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tviltilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen / sameiermøte fatter og finner nødvendig å foreta.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Bergen den ___/___-___ Eiers / søkers underskrift: _____

Vedlegg: Underskrifter fra de nærmeste naboene / beboerne i oppgangen.

_____

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

_____

_____

Bergen den ___/___-___ Styrets leder_____

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 148/143/0/0
Utlistet 23. 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
260571250	Grunneiendom	0	Ja	1 117,7 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

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
40400013	31	LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 266, ØVRE LYNGBØ, ENDRING		17.12.1973
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 %

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
40440010	31	LAKSEVÅG. GNR 148 BNR 431, LYNGBØDALEN, FORRETNING TIL BOLIG	3	190940171
40400000	30	LAKSEVÅG. ØVRE LYNGBØ, HOVEDFØRING MV	3	-
40440000	30	LAKSEVÅG. LYNGBØDALEN	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
148/302	300755635	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	10.07.2019	201907136
148/168	139609972-1	Ombygging	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	08.08.2025	202513052

Skrevet ut 23. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

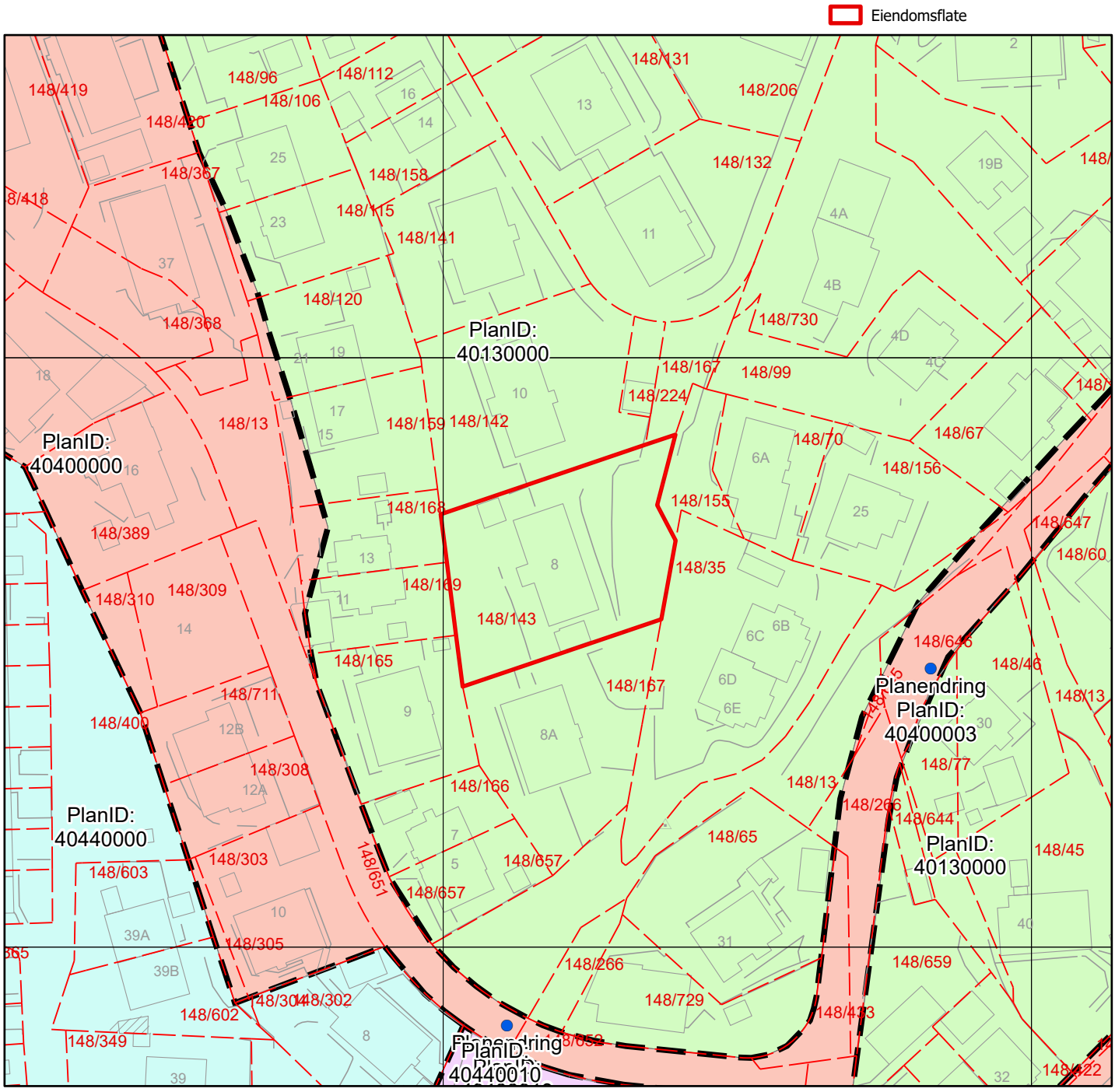
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/143
Dato: 23.04.2026 Adresse: Kvernhusveien 8

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

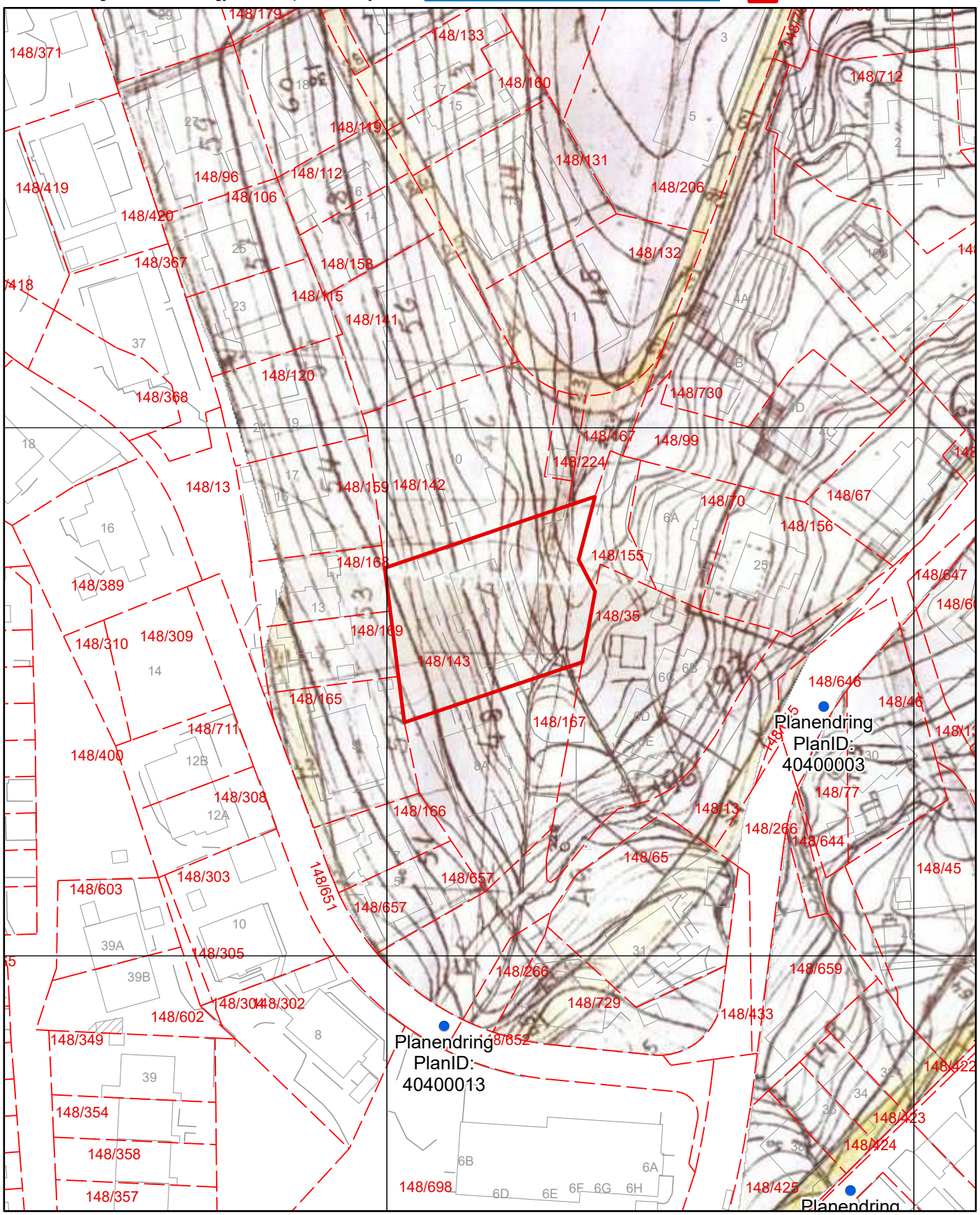
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 148/143
Dato: 23.04.2026 Adresse: Kvernhusveien 8

N

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

Fakseodåg - 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: 23.04.2026

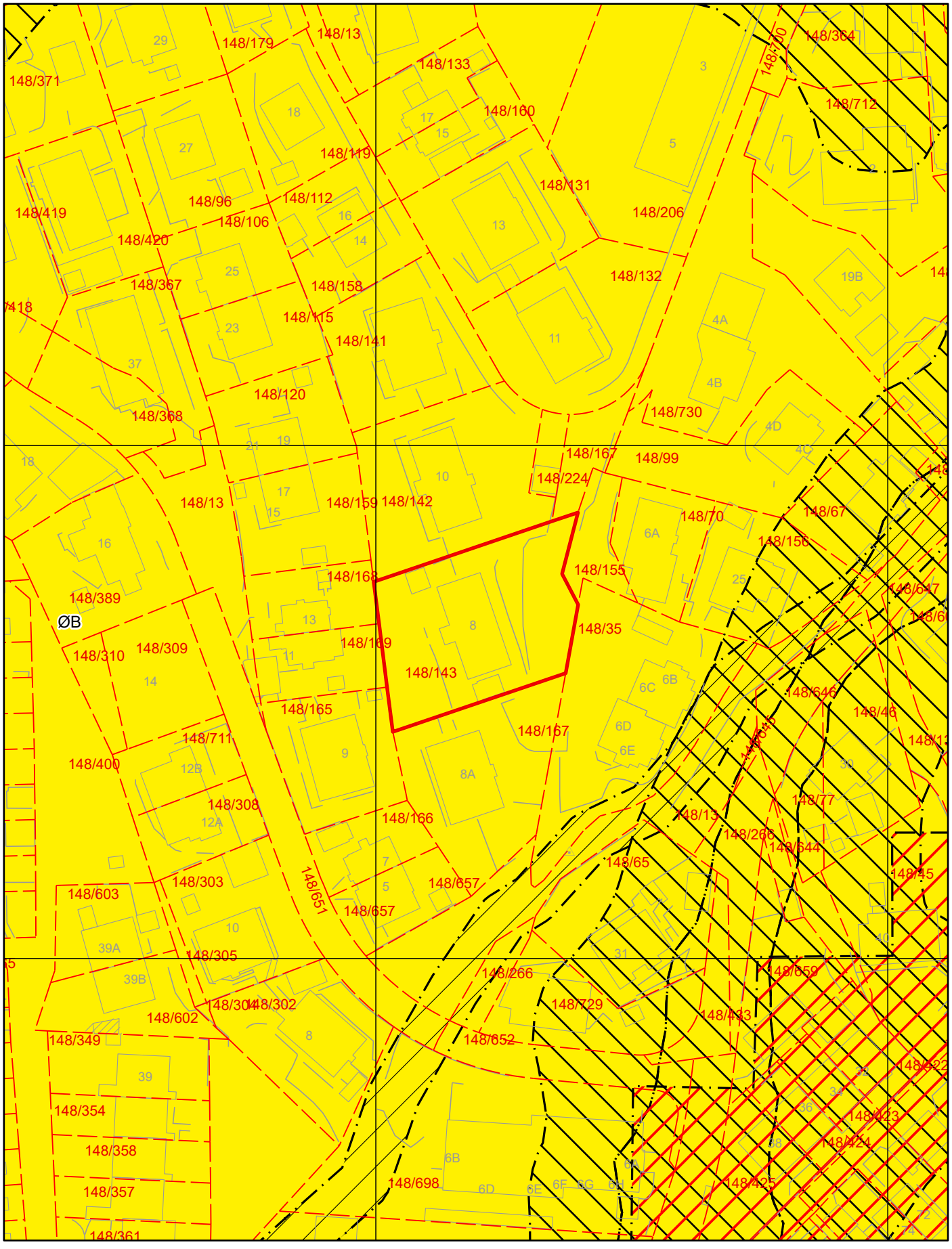
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 148/143
Adresse: Kvernhusveien 8

BERGEN KOMMUNE

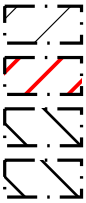
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Til Borettslaget Lyngbø 47
Dato: 20.05.2025

Søknad om tillatelse til å legge terrasseplatting

Jeg viser til min leilighet U0101, i Kvernhusveien 8, og ønsker med dette å søke om tillatelse til å etablere en terrasseplatting i tilknytning til leiligheten. Plattingen ønskes anlagt rett utenfor min boenhet.

Formålet med plattingen er å skape et mer brukervennlig og estetisk uteområde, som kan benyttes til rekreasjon og sosialt samvær i sommerhalvåret. Jeg er innforstått med at området i dag er definert som fellesareal, og søker derfor om både tillatelse til tiltaket og en avtale om eksklusiv bruksrett til det aktuelle arealet. Tilgang til vannuttaket til spyleslangen tilhørende borettslaget vil ikke blokkeres og det vil fortsatt være fri tilgang til dette for alle i borettslaget.

Kort om tiltaket:

- Størrelse på plattingen: ca. 21 m²
- Materialvalg: Impregnert treverk
- Plattingen vil ikke være fundamentert i bakken, men steinhellene som ligger på området nå vil fjernes.
- Det vil ikke bli etablert fastmonterte levegger eller gjerder uten ytterligere godkjenning.
- Arealet vil fortsatt være tilgjengelig for nødvendig vedlikehold av bygningsmasse.

Jeg ber om at bruksretten og vedlikeholdsansvaret for plattingen, samt kostnader i forbindelse med dette tildeles den til enhver tid boende eier av leiligheten.

Jeg forplikter meg til å gjennomføre tiltaket på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere, og at arbeidet utføres forskriftsmessig og i henhold til borettslagets retningslinjer. Dersom borettslaget ønsker det, er jeg åpen for å inngå en skriftlig avtale om vilkår for bruken.

Se bilde av området med ønsket plassering markert i rødt.

Jeg håper på en positiv behandling av søknaden, og er tilgjengelig for spørsmål.

Med vennlig hilsen,
Silje Renathe Dahlstrøm
Kvernhusveien 8, 5164 Laskevåg. Leilighetsnummer U0101
Tlf. 45000198, e-postadresse silje.dahlstrom@gmail.com



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kvernhusveien 8, 5164 Laksevåg
Gnr. 148, Bnr. 143, andelsnr. 46 i Borettslaget lyngbø 47, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260213

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Benedicte Tronstad

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 924 96 486

E-post: benedicte.tronstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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