

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nika Nasibi

Mobil 954 45 791

E-post nika.nasibi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 467 641,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 968 991,-
Felleskostn.: Kr 5 932,-
Selger: Petter Andreas Vegusdal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 63/69 kvm
Tomtstr.: 355.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 153, bnr. 428
Andelsnr.: 31
Oppdragsnr.: 1501250180

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Kringsjøveien 36. Leiligheten passer ypperlig for studenter, da det er gang- og sykkelavstand til Bergen sentrum med blant annet Universitetet i Bergen på Nygårdshøyden og Handelshøyskolen BI på Møhlenpris. Her kan en eksempelvis bo selv og leie ut det ene rommet for å dekke noe av bouthiftene. Ellers passer leiligheten ypperlig for par eller voksne som ønsker å bo sentralt.

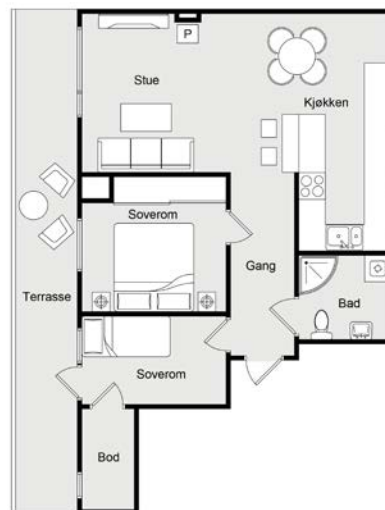
Oppsummert:

- 140 meter til nærmeste busstopp - buss 6 tar ca 10 min til Bergen sentrum
- Nytt kjøkken fra 2021
- Tak og fasade renoveret, samt utskifting av alle vinduer i 2018 i regi av borettslaget
- Peisovn og varmepumpe i stuen
- 400 meter til Coop Extra Damsgård

Innhold:

Gang: 4m²
Bad: 2,2m²
Stue/kjøkken: 30,5m²
Soverom 1: 11,4m²
Soverom 2: 7,4m²
3 boder

Kringsjøveien 36



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m²

Bod 1: 3,0 m²

Bod 2: 2,9 m²

4. etasje

BRA-i: 63 m²

Gang: 4,0 m²

Bad: 2,2 m²

Stue/kjøkken: 30,5 m²

Soverom 1: 11,4 m²

Soverom 2: 7,4 m²

Bod: 2,6 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

355.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

Beliggenhet

Kringsjåveien 36 ligger svært sentralt til på Laksevåg og har en ideel beliggenhet med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen. Ca. 9 minutters gange fra boligen finner du Laksevåg Senter, et flott handlesenter som tilbyr et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Laksevåg Senter har blant annet dagligvarebutikker, frisør, tannlege og vinmonopol. Fra boligen er det ca. 3 km til Bergen sentrum, her finner du et bredt service- og kultur tilbud. Her kommer man seg raskt med både buss, sykkel eller elsparkesykkel. Boligen nyter også godt av gode bussforbindelser i nærheten. Busstoppet "Laksevåg" ligger ca. 100 meter fra boligen, hvor man kan ta både linje 6 og 20.

Boligen egner seg ypperlig for studenter. Fra leiligheten er det gang- og sykkelavstand til blandt annet Handelshøyskolen BI på Møhlenpris og Universitet i Bergen på Nygårshøyden. Videre kommer man seg enkelt til øvrige studieinstitusjoner via et godt kollektivtilbud i område.

Området rundt Laksevåg byr på mange flotte turområder. Blant annet kan du gå turstier til Løvestakken og Damsgårdsfjellet. Løvestien, en vakker turvei med lekeplasser underveis, starter ved Melkeplassen og går rundt Løvestakken helt til Kråkenes. Familier og studenter vil sette pris på tilgjengeligheten til flere barnehager, skoler og Sjøkrigsskolen, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo. Alt i alt er boligen ideelt plassert med et rikt utvalg av butikker, fritidsaktiviteter og naturskjønne områder rundt Laksevåg, noe som gjør det til et flott sted å bo og trives.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med isolerglass.

Dører:

Ytterdør med glatt finer.

Terrassedør med glass.

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.-
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med takstein

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Alle bad i borettslaget ble pusset opp i 2013, samtidig som det ble lagt rør-i-rør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Antar dette, men finner ikke serviceraport

Er arbeidet byggemeldt?

Antar dette, finner ikke serviceraport

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

Ja, det har visstnok vært lekkasje i tak. Etter dette ble tak og fasade ble totalrenovert, samt alle vinduer byttet i 2018 av Byggmester Jostein Garnes.

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

Det har vært et problem i blokken tidligere, men ikke funnet i min leilighet.

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

Lagt ny kurs fra sikringsskap til kjøkken for induksjonstopp

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

Kjøkken er satt opp av ufaglært fra bunnen av. Hovedkran og -sluk til kjøkken ble ikke flyttet eller modifisert.

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

Totalreovering av tak og fasade, samt utskifting av alle vinduer i 2018.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Det finnes kun ferdigattest for vindusendring datert 1977.

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

Har vært et problem med sjeggkre i 2023, men ikke i min leilighet.

Skadedyrbekjempelse ble utført av Anticimex. Problemet har ikke blitt adressert senere, så jeg antar at det er borte.

Tilleggs kommentar

Det er mulig det ble utført en EI-sjekk av Thunestvedt AS i 2014, men finner ikke dokumentasjon på dette.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Kringsjøveien 36. En innbydende og pen 3-roms leilighet med balkong og 2 boder i kjelleren. Leiligheten har en flott beliggenhet på Laksevåg med utsikt over byfjorden. Her bor du sentralt med kort avstand til alt du måtte trenge i hverdagen og ytterligere fasiliteter. Boligen egner seg ypperlig for studenter, med gang- og sykkelavstand til blandt annet Universitetet i Bergen på Nygårdshøyden og Handelshøyskolen BI på Møhlenpris. Videre kommer en seg enkelt til øvrige studieinstitusjoner via et godt kollektivtilbud i området.

Leiligheten har en gjennomgående god standard (ingen TG3.)

Velkommen på visning!

Stue/kjøkken:

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med et areal på 30,5 m². Stuen har store vindusflater som gir bra naturlig lysinnslipp i arealt. Her kan du innrede med ønsket sofagruppe og spisegruppe.

Det er både varmepumpe og peis i stue- og kjøkken som varmekilde.

Kjøkken:

Tilpasset og stilrent kjøkken med glatte fronter fra 2021. Innredningen består av svarte fronter og har laminat benkeplate med nedfelt vask, platetopp og ventilator montert over platetopp.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Soverom:

Leiligheten har 2 soverom med areal på 7,4 m² og 11,4 m². Det største soverommet er benyttet som hovedsoverom, med plass til dobbeltseng, gaderobe og annet ønskelig soverommøblement. Det andre egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom og/eller kontor. Her er det plass til standard soverommsinnredning. Soverom 2 har en bod på 2,6 m² og har utgang til balkong.

Bad:

Badet har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av dushjørne, vegghengt toalett, benkeskap med nedfelt servant og speil med belysning over. Badet har varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon.

Bod:

Leiligheten har 3 boder. En innvendig bod på 2,6 m² og 2 boder i kjeller med areal på

3,0 m² og 2,9 m². Her har du plass til oppbevaring etter ønske.

Balkong:

Balkongen til leiligheten har et areal på 6 m². Her kan du innrede med en liten sittegruppe og nyte finværsdager.

Standard

Innvendige overflater:

Innvendige gulv med laminat av god kvalitet.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Tiltak: Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker i fliser. Noe slitasje i overganger registrert.

Tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Jevnlig tilsyn anbefales, andre tiltak kan ikke utelukkes.

Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv: Noe slitasje i overganger registrert.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Noe sprekker i påstøp registrert.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes.

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, piper, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong, stål og tre.

Innvendig > Pipe og ildsted: Teglsteinspipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar. Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Innbo og løsøre

Følgende utstyr og innbo medfølger handelen:

- Kjøkkenbord og 4 stoler
- Vitrineskap i stue
- TV-benk
- Stuebord
- Hylle i stue
- 2x Barstoler
- Seng soverom 1
- Garderobeskap sov 1
- Kommode sov 1
- 2x Nattbord sov 1
- Seng soverom 2
- Skrivebord sov 2
- Skap sov 2
- Skap i bod
- Sjenk og jakkestativ i gang.
- Hylleseksjon bad
- Vaskemaskin
- Kjøøl og frys i bod

Bransjens liste over løsøre og tilbehør følger vedlagt salgsoppgaven og legges til grunn for salget utover listen over. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

3674848

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger

viser en verdi på Bg/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Informasjon fra BKK:

"Dette anlegget ble sist kontrollert 26.05.2014 og saken ble godkjent og avsluttet 26.11.2014."

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue.

Varmepumpe i stue.

Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 500 000

Formuesverdi primær

Kr 672 617

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 690 469

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra borettslaget er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning. Styreleder opplyser at det meste av arbeid som må gjøres er utført. Eventuell økning vil være indeksregulert ved årsskifte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 932

Andel Fellesgjeld

Kr 467 641

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

25.07.2025

Kommentar fellesgjeld

Total fellesgjeld for Kringsjå Borettslag pr. 25.07.2025: 18 798 761,62

Andel fellesformue

Kr 46 044

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kringsjå Borettslag

Organisasjonsnummer

958665849

Andelsnummer

31

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 1636.95.03433

Lånebeskrivelse: Lån DNB 1636.95.03433

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,30%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 467 640,54

Total saldo lån: 18 798 761,62

Innfrielsesdato: 30.06.2048

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets forretningsfører, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Det er bare tillatt å ha husdyr etter godkjenning fra styret, under forutsetning at det ikke sjenerer andre.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Rengjøring foretas etter tur av beboerne. Hver etasje er ansvarlig for vask av trappeavsats og trapp ned til etasjen under. Andelseierne arrangerer selv dette.

Rengjøring av inngangsparti, kjellergang og fellesrom i kjeller går på rundgang blant andelseierne, sammen med ansvaret for de uterommene som er oppgangens ansvarsområde (se liste under). Dette utføres etter liste i hver oppgang. Oppgangens tillitsmann/-kvinne setter opp liste ved årets begynnelse.

Pliktene til nr 36 er:

Vaske inngangsparti og fellesareal i kjeller. Holde orden på bosspann og vaske disse hvis nødvendig. Spyle/rydde fortau, også foran 36A. Holde fortau fritt for snø og is. Tømme askespann etter feier.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 153, bruksnummer 428 i Bergen kommune. Andelsnr. 31 i Kringsjå Borettslag med orgnr. 958665849

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser på andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Det foreligger ferdigattest på vindusendring datert 03.04.1978.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Kart (udatert).
- Tegninger datert mars og november 1946, samt februar 1948.
- Tegning prosjektert tilbygg datert juni 1947.
- Situasjonsplan for utvidelse datert november 1947.
- Tegninger prosjektert utvidelse datert mars/april 1948.
- Kart stemplet 25.04.1977.
- Tegninger, vindusendring, stemplet med godkjenning 17.06.1977.
- Tegning bunnledninger datert 01.09.2011.
- Tegning snitt datert 01.09.2011.
- Kart datert 13.06.2012, med vedlagte plantegninger.
- Tegning bunnledninger vedr. rehabilitering av bad, datert 01.10.2013.
- Plantegning bad datert 18.10.2013.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når bygningen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen (11,9%) er berørt av reguleringsplan som omhandler vei. Ellers er eiendommen avsatt til sentrumsformål (byforetningssone) etter kommuneplanen.

Reguleringsplan:

Planid: 5680000

Plannavn: LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING

Ikrafttrådt: 19.10.1981

Dekningsgrad: 11,9 %

- Arealet er regulert til trafikkområde.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %
- Arealet er avsatt til sentrumsformål (byforetningssone).

Hensynssoner i kommuneplanen:

Kulturmiljø: Historiske senter Laksevåg. Dekningsgrad: 100%.
Faresone: Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad 12,5 %.
Gjennomføringssone: Omforming Laksevåg. Dekningsgrad:< 0,1 % (0,1 m²)
Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 25,3 %.
Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad: 17,8 %.

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav. Dekningsgrad 100.

Kommunedelplan:

PlanId: 65110000

Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG

Ikrafttrådt: 22.10.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Hovedstrategien for utviklingen er å ta i bruk Laksevåg sin sterke identitet og naturgitte kvaliteter på en måte som gjør de synlige og tilgjengelig for alle. Etablering av et sammenhengende og attraktivt gangveinnettverk som binder området sammen lokalt, fra sjø til fjell, utgjør grunnstrukturen i dette. I tillegg kreves omfattende utbygging av offentlig infrastruktur som forutsetning for en vesentlig økning av antall nye boliger og arbeidsplasser i bydelen.

Planprogrammet skal skape rammer for en bærekraftig byutvikling med fortetting, næringsutvikling, transformasjon og forbedret bymiljø. Planområdet er på ca. 2800 daa landareal og omfatter Indre Laksevåg, Kringsjå, Nygård og deler av Gravdal. Det bor ca. 9300 i området. Ca. 5.500 har sitt arbeid her. FV582 er hovedveien gjennom området sammen med FV280 Fyllingsveien til Fyllingsdalen.

De kommunale oppfølgingsoppgavene er:

Forprosjekter for å finne løsninger som grunnlag for investeringer og etablering:

- Etablering av sammenhengende gang og sykkelnettverk
- Boligsoneparkering
- Utforming av Damsgårdsveien og trafikk sikring langs FV582

Oppstart av følgende reguleringsplaner:

- Områdereguleringsplan for Nordrevågen (Laksevåg senter)
- Detaljreguleringsplan for ny GS-bro over Puddefjorden
- Detaljreguleringsplan for fjellveien Holenstien langs Damsgårdsfjellet
- Detaljreguleringsplan for utviding av

Damsgård skole Det skal utarbeides konsekvensutredning (KU) med alternativvurderinger for områdereguleringsplanen. Temaer som skal utredes i alle

reguleringsplanene defineres.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanId: 64090000

Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM
TIL BERGEN VEST

Saksnr: 202220469

Dekningsgrad: 100%

- Saken gjelder godkjenning av tematisk kommunedelplan for kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest (i det videre kalt kollektivplan) og videre oppfølging av denne. Planarbeidet startet opp i 2015, og har vært et samarbeid mellom partene i Miljøløftet.

- Hensikten med kollektivplanen er å avklare hovedkorridorer for kollektivsystemet i Bergen vest. Samtidig vurderer planen hvor en skal satse på buss og hvor det kan være aktuelt å bygge bybane. Planen anbefaler å gå videre med en formell avklaring av en mulig trase for Bybanen over Dokken og Laksevåg til Loddefjord så raskt som mulig. KDP for kollektivsystemet mellom Bergen sentrum og Bergen vest skal:

- a. bidra til attraktiv byutvikling
- b. bidra til attraktive kollektivreiser
- c. redusere behovet for personbiltransport i Bergen vest og på innfartsårene fra Bergen vest
- d. bidra til tilfredsstillende framkommelighet og kapasitet i sentrum.

PlanId: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100%

Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for:

- flere boliger
- mer næringsutvikling
- raskere saksbehandling
- fortetting med lavere konfliktnivå

Byrådet har mål om at revidert KPA:

- er aktuell og tilpasset dagens og fremtidens utfordringer
- gir et godt styringsverktøy for fremtidig by- og stedsutvikling
- svarer til forventningene om mer boligbygging, forenkling og effektivisering
- har legitimitet hos politisk ledelse, internt i Bergen kommune, eksterne aktører og overordnede myndigheter

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanId:40010000

Plannavn: LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD

- Planen er opphevet på kommunens sider.

PlanId: 40360000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 187/304

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1967
- Gjelder for naboeiendommen (Bakken 9-15).
- Området er beregnet til prosjekt bebyggelse og offentlig kjøreareal.

PlanId: 3300000

Plannavn: LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE - DAMSGÅRDSALLMENNINGEN, REGULERINGSENDRING

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1972
 - Gjelder Håsteinsgate 9.
 - Bebyggelsen skal innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.
- Tomten på hjørnet Damsgårdsalmenning - Håsteinsgate er reservert for et offentlig bygg, kino og bibliotek. Det er tegnet inn som instutisjon i arealplankartet.

PlanId: 40080000

Plannavn: LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE OG DAMSGÅRDSALLMENNINGEN M.V., REGULERINGSENDRING

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1958
 - Gjelder bebyggelsen på andre siden av Kringsjøveien.
 - Bebyggelsen skal innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene.
- Tomten på hjørnet Damsgårdsalmenning - Håsteinsgate er reservert for et offentlig bygg, kino og bibliotek. Det er tegnet inn prosjektert nybebyggelse, offentlig bygg, garasje, og grøntareal i plankartet.

PlanId: 40280000

Plannavn: LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI MED TILKNYTNINGSVEI

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1965 - Gjelder Herman Grans vei
- Plankartet regulerer veien til Offentlig kjøreareal og offentlig gangareal.

PlanId: 40020100

Plannavn: LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE

Saksnr: 200501775

- Planområdet omfatter i hovedsak Laksevåg verft og tiliggende sjøområder, totalt ca. 194 daa. Eier ønsker å styrke det industrielle miljøet på stedet gjennom videreutvikling av verftet, samt legge til rette for en maritim næringsklynge.
- Planforslaget viser bl.a. en utvidelse av kaiarealet med økte sjødybder, ny flytedokk, ny

produksjonshall og nytt høylager for verftet og underleverandører. Videre viser forslaget kontorer over høylageret, langs Kringsjøveien og Vågs gaten, samt kontor og lager på kaien ved personalbygningen. I tillegg planlegges en fjellhall (lager) på 6,4 daa. Totalt utgjør dette ca. 90.000 m² nytt næringsareal (inkl. parkering). Mange av dagens bygninger rives, men flere sentrale bygninger samt tørrdokken beholdes og reguleres til bevaring (hensynssone). Antall ansatte forventes å øke fra ca. 600 til ca. 2500. All parkering skal samles i eget bygg og i bakkant av høylageret. Parkeringsarealene er dimensjonert for både eget bruk og for eventuell behov i nærområdet. Personbiltrafikken forutsettes å nytte utbedret kryss mellom Kringsjøveien og Damsgårdsveien, mens tungtrafikken får adkomst via Vågs gaten og Laksevågsneset. Fortau, brede gangsoner med beplantning, uterom/torg fremkommer også i planforslaget.

PlanId: 64940000

Plannavn: LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2
Saksnr: 202220462

- Planområdet omfatter Laksevåg verft inkludert sjøareal ved Kirkebukten i Laksevåg bydel.
- Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområde til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. Eksisterende bygningsstruktur med kulturhistorisk verdi planlegges videreført.
- Eiendommen grenser til plangrensen.

PlanId: 18740000

Plannavn: BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN
Saksnr: 200512751

Kommunedelplanen for Bergen indre havn er en arealplan for sjøarealene og landarealene langs sjøen på deler av på strekningen Ytre Sandviken til Laksevåg. Planen er utformet i et byutviklingsperspektiv med hovedfokus på havnens behov og på samspillet mellom havneaktiviteter, næringsvirksomhet og andre sentrumsaktiviteter. Formålet med planen er å gi rammer for fremtidig bruk av havnearealer og tilstøtende sjøområder.

Gjeldende havneplan er fra 1995. Kommunen ser behovet for en ny plan for indre havn med bakgrunn i:

- Øket bruk av havnen
- Behov for å vurdere intern fordeling av havneaktiviteter som har stor innvirkning på vegsystem og annen arealbruk
- Utbyggingspress til boligformål langs havnen
- Behov for å vurdere arealbruken langs sjøfronten til havn kontra bolig, næring og andre formål
- Alternativ til cruisehavn på Kristiansholm

PlanId: 70140000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET

Saksnr: 202220582

Områdeplanen for Laksevågsneset skal være et tydelig og målrettet rammeverk for byutviklingen av Laksevågsneset, som sikrer at eksisterende kvaliteter og identitetsmarkører i området bevares og brukes som ressurser, og tilrettelegger for utvikling av en bærekraftig, trivelig, levende og mangfoldig bydel.

Planen skal:

- egge til rette for sentrumsutvikling ved Johan Berentsens vei og Laksevåg senter
- legge til rette for en gradvis transformasjon fra industriområder til sentrumsformål med bolig, næring, handel og tjenesteyting
- etablere en ny allmenning fra sjø og opp til Kringsjøveien
- finne tomt til ny ungdomsskole med idrettshall
- lage felles løsninger for parkering, renovasjon, varelevering, VA, overvann og annen infrastruktur
- avklare muligheter for nytt byggeland i sjø
- etablere tverrforbindelser fra Kringsjøveien til sjøen
- bidra til en sammenhengende, offentlig strandpromenade
- etablere offentlig tilgjengelige møteplasser
- bidra til økt trafiksikkerhet for myke trafikanter
- bevare og utnytte historiske og identitetsbærende elementer
- avklare tilstrekkelig areal til et framtidig kollektivsystem mellom sentrum og Loddefjord, med bybane, hovedsykkelrute og prioritering av gående
- avklare rekkefølgekrav for fremtidige tiltak og detaljreguleringsplaner
- avklare kvalitetskrav og rammer for byggehøyder og utnyttelsesgrad
- vurdere oppheving av gjeldende reguleringsplaner

Andre opplysninger:

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 500 000 (Prisantydning)

467 641 (Andel av fellesgjeld)

2 967 641 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 968 991 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 976 891 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 979 691 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, eierskiftegebyr kr 6 385,-, opplysninger BOB kr 3 845,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Ansvarlig megler bistås av

Nika Nasibi
Eiendomsmegler MNEF / Partner
nika.nasibi@aktiv.no
Tlf: 954 45 791

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

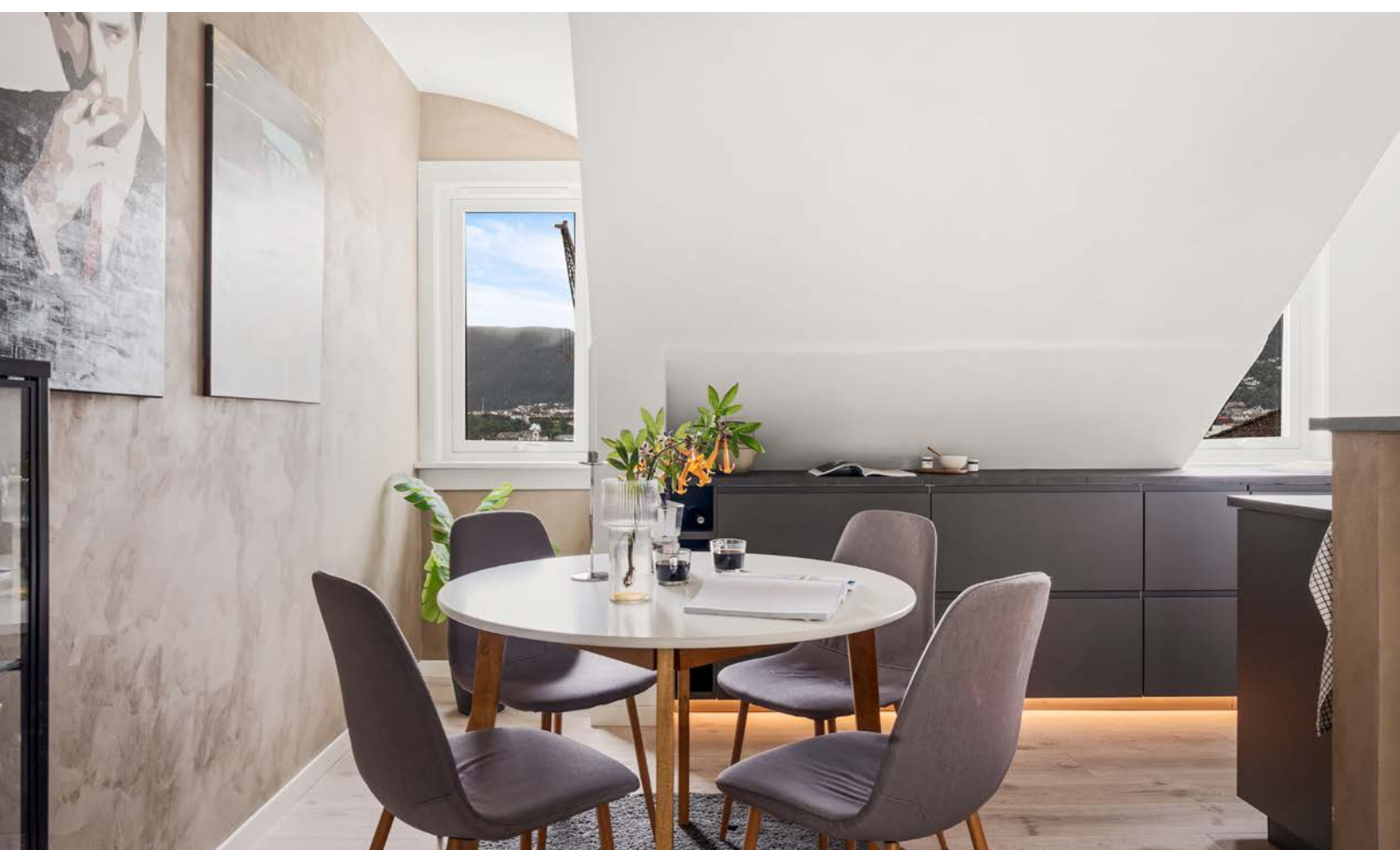
Salgsoppgavedato

07.08.2025





























Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Kringsjøveien 36, 5162 LAKSEVÅG



BERGEN kommune

gnr. 153, bnr. 428

Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 01.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 20489-2137

Referansenummer: CG1844

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt

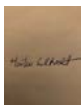
Vår ref:



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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Treroms enhet på et plan i leilighetsbygg med eksterne boder i kjeller.

Enheten ligger i 4 etasje med utgang til balkong fra soverom.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt. Yttertak er skrått, opplettet og tekket med takstein.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass av god kvalitet.

Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør med glatt finér av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.

Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.

Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, piper, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, opplettet og tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong, stål og tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat av god kvalitet.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskille fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Teglsteinspipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.

Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.

Malte fyllingsdører av nyere type.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2013 med fliser på gulv og vegg.

Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.

Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Sluk og membran er kontrollert

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tilpasset kjøkken med glatte fronter fra 2021

Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap på bad

Avløpsrør i plast med ukjent alder.

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Varmepumpe fra 2015

120 liter vv beholder plassert på loft.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.

Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

Brannslukningsutstyr montert

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Mottatte plantegninger var av eldre dato og vanskelig å tyde.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

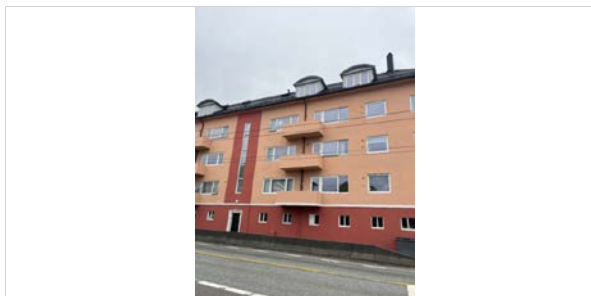
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i bygg fra 1950 med oppgradert standard etter oppføring.

Vedlikehold
Fremstår vedlikeholdt og ivaretatt

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Byttet kjøkken, oppgradert gulv og overflater.
2023	Modernisering	Nye innvendige dører.

UTVENDIG

! TO I Vinduer

Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.



! TO I Dører

Ytterdør med glatt finer av god kvalitet er kontrollert for utførelse og slitasje.
Terrassedør med glass er kontrollert for samme.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



! TO IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, piper, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks. overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt.
- Yttertak er skrått, opplektet og tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong, stål og tre.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulv med laminat av god kvalitet.
Innvendige vegger og himling med malte overflater.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår i god stand.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

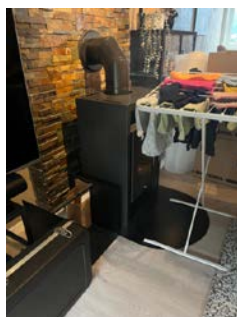
Tilstandsrapport



! TG 1U Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår som ikke vurderes nærmere da sameiets ansvar.

Peisovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.



! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører av nyere type.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2013 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og veggghengt toalett.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



4 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Noe slitasje i overgang registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Jevnlig tilsyn anbefales, andre tiltak kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

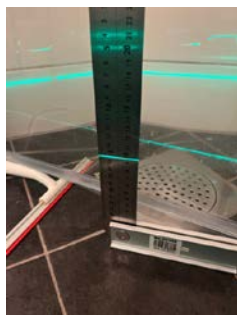
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe slitasje i overganger registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



4 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Noe sprekker i påstøp registrert

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes



4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



4 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør med fordelerskap på bad

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilpasset kjøkken med glatte fronter fra 2021
Laminat benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2015

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 2 Varmtvannstank

120 liter vv beholder plassert på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fra eier sin eietid
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr montert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

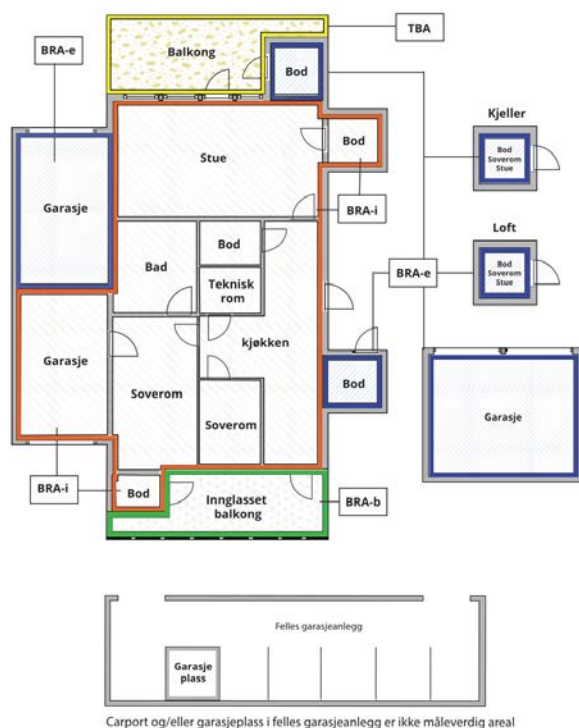
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	63			63	6
Kjeller		6		6	
SUM	63	6			6
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befarung.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

4 etasje:

Gang: 4,0

Bad: 2,2

Stue/kjøkken: 30,5

Soverom 1: 11,4

Soverom 2: 7,4

Bod: 2,6

Kjeller:

Bod 1: 3,0

Bod 2: 2,9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Mottatte plantegninger var av eldre dato og vanskelig å tyde.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt for modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Petter Andreas Vegusdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	153	428		0	355.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kringsjøveien 36

Hjemmelshaver

Kringsjø Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KRINGSJÅ BORETTSLAG	958665849			Vegusdal Petter Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

31

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet og kort avstand til kjøpesenter, butikker, kollektivtransport, skoler, barnehager og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra godt utbygd offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med ulik sentrumsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet for tilkomst.

Siste hjemmelsovergang

År

1949

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2025	Mottatt	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	01.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	01.08.2025	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	01.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250180	

Selger 1 navn
Petter Andreas Vegusdal

Gateadresse	
Kringsjåveien 36	

Poststed	Postnr
LAKSEVÅG	5162

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1501250180

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle bad i borettslaget ble pusset opp i 2013, samtidig som det ble lagt rør-i-rør
Arbeid utført av	Arna & Åsane Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Antar dette, men finner ikke service rapport
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Antar dette, finner ikke service rapport
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, det har visstnok vært lekkasje i tak. Etter dette ble tak og fasade ble totalrenovert, samt alle vinduer byttet i 2018 av Byggmester Jostein Garnes.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært et problem i blokken tidligere, men ikke funnet i min leilighet.
-------------	---

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt ny kurs fra sikringsskap til kjøkken for induksjonstopp
Arbeid utført av	Avitron

Filer

[5 sikre Petter Andreas Vegusdal---.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøkken er satt opp av ufaglært fra bunnen av. Hovedkran og -sluk til kjøkken ble ikke flyttet eller modifisert.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av tak og fasade, samt utskifting av alle vinduer i 2018.

Arbeid utført av

Byggmester Jostein Garnes

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det finnes kun ferdigattest for vindusendring datert 1977.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært et problem med sjeggkre i 2023, men ikke i min leilighet. Skadedyrbekjempelse ble utført av Anticimex. Problemet har ikke blitt adressert senere, så jeg antar at det er borte.

Tilleggs kommentar

Det er mulig det ble utført en EI-sjekk av Thunestvedt AS i 2014, men finner ikke dokumentasjon på dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Andreas Vegusdal	c0984733c224ba150f181a 937aa5b29e477572a7	02.07.2025 23:47:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250180

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Husordensregler for

**Kringsjå Borettslag
Kringsjåveien 30 – 36b**

Leilighetene eies av andelseierne. Alle vedlikeholdsutgifter dekkes derfor av andelseierne med mindre noe annet fremgår av Borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Det er i andelseierenes egeninteresse at vi behandler leilighetene og borettslagets utstyr slik at vedlikeholdsutgiftene blir lavest mulig. På samme måte kommer det alle til gode om fellesrom og uteareal holdes pene. Husordensreglene er til for å sikre andelseierne orden, ro og hygge, og sikre at leilighetene og lokalene ikke blir brukt slik at det sjenerer andre. Andelseierne er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.

Disse husordensreglene er revidert og fastsatt av Styret i Kringsjø borettslag i 2010 som følge av vedtektsendringene gjort av Generalforsamlingen i borettslaget 11. mai 2010.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski eller lignende i trapperom eller ganger, men sette dem i felles oppbevaringsrom i kjelleren. Annet enn ovennevnte ting skal ikke settes i rommet. Det må heller ikke settes uvedkommende ting på gårds plass eller veier. Vern om plener og planter.

Lufting av klær, sengetøy skal foregå på baksiden. Risting av tøy i trappeoppgangene er ikke tillatt. Flaggstenger, markiser, skilt eller lignende må ikke settes opp uten styrets godkjenning. Dører til loft og kjeller holdes alltid låst. Inngangsdører holdes også låst hele døgnet. Ved behov for å holde døren ulåst i en periode på grunn av varelevering eller lignende er gjeldene andelseier ansvarlig for at døren låses etterpå.

Gi beskjed til styrets formann eller tillitsmann/ -kvinne i oppgangen om ting som må ordnes, som en ikke kan gjøre selv.

REGLER FOR BRUK AV FELLESROM

Fellesrom skal kun nyttes til det som de er bestemt for. Hvis de skal benyttes til andre formål må dette være i samråd med styret. Lagring av private ting i fellesrom er kun tillatt etter nærmere avtale og kun i en avgrenset tidsperiode.

Under ekstreme forhold anbefales det at beboerne i oppgangen går sammen om å fjerne snø og is på fortau.

Ved unormal trafikk i fellesrom, for eksempel ved flytting, vedforsyning eller lignende, bør andelseier rydde og vaske etter seg.

REGLER FOR RO I LEILIGHETER

Det skal være ro i leilighetene etter kl2200. Bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 0800. Musikkøving er ikke tillatt etter kl 2000, og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og med tillatelse fra andelseierne over, under og ved siden av.

Påse at lydanlegg ikke settes unødvendig høyt på, slik at dette sjenerer andre.

Støyende arbeid som saging, banking, boring eller lignende er ikke tillatt på søndager, helligdager og høytidsdager, eller på hverdager etter kl2200.

REGLER FOR FREMLEIE

En andelseier kan etter godkjenning fra styret, overlate bruken av leiligheten til andre på de vilkår som fremgår av Borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10. Se for øvrig borettslagets vedtekter § 4-3.

ORDNINGEN MED TILLITSMANN / -KVINNE

Det skal være en tillitsmann eller kvinne i hver oppgang. Disse utpekes av Styret og fungerer i stillingen i ett år. Ordningen er ment å sirkulere blant andelseierne.

Tillitsmann/ -kvinne skal påse at husordensreglene blir fulgt, og fungere som bindeledd mot styret og gi beskjed om ting som må repareres.

REGLER FOR HUSDYRHOLD

Det er bare tillatt å ha husdyr etter godkjenning av styret, og under forutsetning av det ikke sjenerer andre.

REGLER FOR VASKEROM, TØRKEROM OG TØRKEPLASS UTE

Vaskerom og tørkerom brukes etter tur, og etter den liste som er satt opp, eller etter avtale mellom andelseierne.

Orden og rengjøring pålegges den som benytter vaske- og tørkerom slik at det er klart for neste bruker. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for utenforstående. Tørkeplass utendørs skal brukes til tørking og lufting av tøy og sengeklær.

REGLER FOR RENHOLD AV FELLESROM, FORTAU OG BAKPLASS

Rengjøring foretas etter tur av beboerne. Hver etasje er ansvarlig for vask av trappeavsats og trapp ned til etasjen under. Andelseierne arrangerer selv dette.

Rengjøring av inngangsparti, kjellergang og fellesrom i kjeller går på rundgang blant andelseierne, sammen med ansvaret for de uterommene som er oppgangens ansvarsområde (se liste under). Dette utføres etter liste i hver oppgang. Oppgangens tillitsmann/ -kvinne setter opp liste ved årets begynnelse.

Oppgang	Plikter
30+32+34	Vaske inngangsparti og fellesareal i kjeller. Holde orden på bosspann og vaske disse hvis nødvendig. Spyle/rydde fortau og bakplass. Holde fortau fritt for snø og is. Tømme askespann etter feier.
36	Vaske inngangsparti og fellesareal i kjeller. Holde orden på bosspann og vaske disse hvis nødvendig. Spyle/rydde fortau, også foran 36A. Holde fortau fritt for snø og is. Tømme askespann etter feier.
36A	Vaske inngangsparti og fellesareal i kjeller. Holde orden på bosspann og vaske disse hvis nødvendig. Koste/rydde på bakplass, også foran 36. Tømme askespann etter feier.
36B	Vaske inngangsparti og fellesareal i kjeller. Tømme askespann etter feier. Klippe plen og hekk utenfor inngangsparti, også foran 36A.

VEDTEKTER FOR KRINGSJÅ BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 6. mai 2014.

Sist endret på generalforsamling 28.05.2020.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Kringsjå Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Bergen kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. For dette formålet kan borettslaget erverve eller oppføre boligbygg.

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Herunder kan laget også 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 Forbud mot diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til kjønn, religion, livssyn, hudfarge, språk og språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav, seksuell legning eller orientering, eller nedsatt funksjonsevne.

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, eierskifte og forkjøpsrett

2.1 Andeler

Borettslaget består av 41 andeler, pålydende kr 100.

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.

¹ Også juridiske personer kan i bestemte tilfeller være andelseiere etter borettslagsloven § 4-2. I henhold til borettslagsloven § 4-3 kan laget dessuten *vedtektsfeste* med to tredjedels flertall at bestemte juridiske personer som nevnt i § 4-3 kan være andelseiere.

2.2 Eierskifte²

En andel kan skifte eier.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til person som styret utpeker, dersom styret ikke gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

2.3 Godkjenning av ny andelseier

Styret skal godkjenne nye andelseiere.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Et eksempel på saklig grunn er at overdragelsen er i strid med vilkår fastsatt av den offentlige kredittinstitusjonen som har gitt laget lån.

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.

2.4 Gebyr

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.

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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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.

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 borettslagsloven § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, 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 husstands-felleskapsloven § 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.

4.2 Husdyrhold

Det er bare tillatt å ha husdyr etter godkjenning fra styret, under forutsetning at det ikke sjenerer andre.

4.3 Overlating av bruken til andre

Andelseieren kan etter samtykke fra styret overlate bruken til andre på de vilkår som fremgår av borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

4.4 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁴

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 utskifting 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

⁴ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseiere 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.

veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseier er også ansvarlig for maling på innsiden av balkonger. Borettslaget vil dog bekoste maling.

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.

4.5 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁵

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.

Grunnet byggets beskaffenhet er Borettslaget også ansvarlig for utvendig vedlikehold av dører og vinduer.

4.6 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.

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 akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

⁵ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser⁶ 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 besluttet 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 andelseieren 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 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 fra-vikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

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

⁶ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern for den dato borettslagsloven trådte i kraft.

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 gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved 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 en 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 styreleder og to til fire styremedlemmer. 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. Styremedlem og vara-medlemmer kan gjenvelges.

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
- 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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak som innebærer ei endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Representasjon og firmategning

Styret representerer laget utad.

Styrelederen (vara-styrelederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder daglig drift.

7.12 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.

7.13 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.

7.14 Revisor

Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

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.

8.3 Utlevering av vedtekter

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev.

**Kringsjø Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Kringsjå Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 703 374	2 699 568	2 699 500	2 894 500
Sum inntekter		2 703 374	2 699 568	2 699 500	2 894 500
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	37 700	38 300	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	3	5 316	5 400	6 000	6 000
Felles strøm og varme		82 143	69 123	90 000	90 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		492 251	454 736	482 000	520 000
Andre driftskostnader	5	395 060	256 553	241 500	288 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	43 335	0	0	0
Vedlikehold	7	722 522	17 756	829 000	150 000
Forretningsførsel		79 190	97 330	65 000	92 000
Revisjonshonorar		16 039	7 431	8 000	8 000
Andre konsulentonorarer		31 925	7 367	2 000	2 000
Kontingent		3 100	2 900	0	0
Forsikring		253 812	152 156	133 000	150 000
Sum driftskostnader		2 162 391	1 109 051	1 901 500	1 351 500
Driftsresultat		540 982	1 590 517	798 000	1 543 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		19 773	9 810	0	0
Andre renteinntekter		183	1 299	0	0
Andre finansinntekter		11 491	0	0	0
Sum finansinntekter		31 447	11 109	0	0
Rentekostnader lån		1 051 161	922 983	1 022 323	1 046 000
Andre rentekostnader		791	1 100	0	0
Sum finanskostnader		1 051 952	924 083	1 022 323	1 046 000
Resultat av finansposter		-1 020 505	-912 974	-1 022 323	-1 046 000
Resultat		-479 523	677 543	-224 323	497 000
Til/fra udekket tap		-479 523	677 543	0	0
Sum disponeringer		-479 523	677 543	0	0

Resultatrapport 2024 for Kringsjå Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Kringsjå Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	8, 9	10 268 795	10 268 795
Sum varige driftsmidler		10 268 795	10 268 795
Sum anleggsmidler		10 268 795	10 268 795
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-42 419	26 556
Restanser felleskostnader		185 244	0
Forskuddsbetalte kostnader		313 512	129 446
Andre fordringer		73 447	111 123
Sum fordringer		529 784	267 124
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 240 019	948 080
Sum bankinnsk. og kontanter		1 240 019	948 080
Sum omløpsmidler		1 769 803	1 215 204
SUM EIENDELER		12 038 598	11 483 999

Balanserapport 2024 for Kringsjå Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Kringsjå Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	-7 454 096	-6 976 332
Sum opptjent egenkapital		-7 454 096	-6 976 332
SUM EGENKAPITAL		-7 449 996	-6 972 232
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 11	19 000 000	18 195 642
Borettsinnskudd	9	92 000	92 000
Sum langsiktig gjeld		19 092 000	18 287 642
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		95 070	26 095
Leverandørgjeld		201 765	393
Påløpne renter		77 791	142 031
Annen kortsiktig gjeld		21 968	70
Sum kortsiktig gjeld		396 594	168 589
SUM GJELD		19 488 594	18 456 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 038 598	11 483 999

Bergen,
Styret for Kringsjå Borettslag

Cato Kristensen
Styreleder

Olav Hollup
Styremedlem

Sigrd Gunnarskog
Styremedlem

Per Ståle Sætrevik
Styremedlem

Martha Lucia Stoveland
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Kringsjå Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	2 690 534	2 699 568	2 674 000	2 861 000
3804	Utleie garasjeplasser	9 600	0	19 000	24 000
3812	Utleie parkeringsplasser	3 240	0	6 500	9 500
Sum felleskostnader		2 703 374	2 699 568	2 699 500	2 894 500

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	37 700	38 300	45 000	45 000
Sum styrehonorar		37 700	38 300	45 000	45 000

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300	Leiekostnader	1 000	1 000	0	0
6360	Renhold og matteleie	0	4 500	0	0
6375	TV/Internett	262 909	240 113	220 000	267 000
6376	Vaktmestertjenester	121 297	0	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	748	21 500	21 500
6630	Egenandel ved skade	0	4 000	0	0
6800	Kontorkostnader	600	2 497	0	0
6900	Telefonutgifter	657	0	0	0
6940	Porto	54	820	0	0
7770	Bankgebyr	5 211	2 875	0	0
7779	Andre gebyr	2 650	0	0	0
7790	Andre kostnader	681	0	0	0
7791	Øredifferanser	1	0	0	0
Sum driftskostnader		395 060	256 553	241 500	288 500

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernutstyr	43 335	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	43 335	0	0	0

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	693 750	9 077	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	8 679	0	0
6605 Vedlikehold Bygninger innvendig	0	0	829 000	150 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	10 907	0	0	0
6615 Vedlikehold låssystemer	8 325	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	9 540	0	0	0
Sum vedlikehold	722 522	17 756	829 000	150 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	10 268 795
Anskaffelseskost pr.31.12	10 268 795
Bokført verdi pr.31.12	10 268 795
Anskaffelsesår	1950

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	19 092 000	18 287 642
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	10 268 795	10 268 795

Note 10 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-7 454 096	-6 976 332

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 11 - Langsiktig gjeld**Obos-Banken AS**

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2018 11 521 275

Nedbetalt tidligere 2 793 271

Nedbetalt i år 8 728 004

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 12.11.2037

Obos-Banken AS

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2018 11 000 000

Nedbetalt tidligere 1 481 497

Nedbetalt i år 9 518 503

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 12.09.2047

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,55%, løpetid 24 år

Opprinnelig 2024 19 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

Lånesaldo 31.12 19 000 000

Beregnet innfrielsesdato: 05.07.2048

Sum langsiktig gjeld**19 000 000****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner 16 716 790

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Obos-Banken AS 9820.76.56097	33	0	0
Lån Obos-Banken AS 9820.76.56100	35	0	0
Lån Dnb Bank ASA 1636.95.03433	12	534 978	6 419 736
	1	508 886	508 886
	7	483 987	3 387 909
	4	472 647	1 890 588
	2	457 639	915 278
	9	408 609	3 677 481
	2	381 323	762 646
	1	366 401	366 401
	3	357 022	1 071 066

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 046 615	1 000 736
Periodens resultat	-479 523	677 543
Opptak lån	19 000 000	0
Avdrag lån	-18 246 507	0
Andre poster som påvirker disp.midler	50 865	369 072
Endring i disponible midler	324 835	45 879
Disponible midler 31.12.	1 371 450	1 046 615

Dokumentet er elektronisk signert

Nabolagsprofil

Kringsjøveien 36 - Nabolaget Store og Lille Damsgård - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Laksevåg Linje 6, 20, 85	1 min 0.1 km
Danmarks plass Linje 1	8 min 3.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 4.2 km
Bergen Flesland	19 min

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Nygårdslie skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	5 min 2.1 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	5 min 2.4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	8 min 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

Laksevåg kirke	6 min
Laksevåg Senter	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

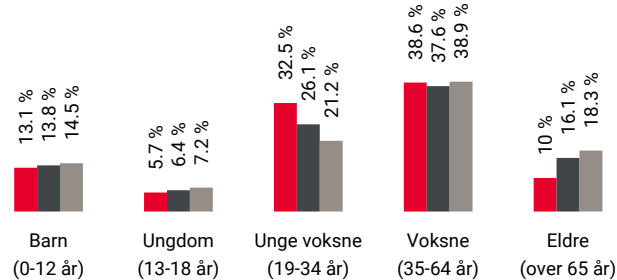
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Store og Lille Damsgård	1 618	887
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Kidsa Vågedalen (1-5 år) 67 barn	7 min 0.6 km
Den Internasjonale barnehagen (0-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Damsgård Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Laksevåg	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 81/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

Sport

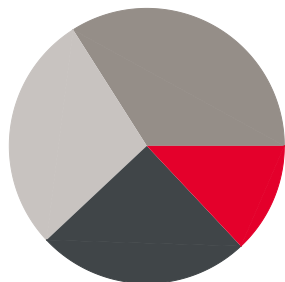
⚽ Damsgård, Jansonmarken 7 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball 0.6 km

⚽ Holen skole ballbinge 9 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🏊 Energi Treningssenter 8 min 🚶

🏊 SATS Damsgård 12 min 🚶

Boligmasse



■ 13% enebolig
■ 25% rekkehus
■ 34% blokk
■ 28% annet

«Barnevennlig, sentralt, og fin utsikt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Laksevåg Senter

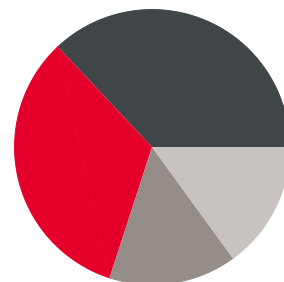
8 min 🚶



Apotek 1 Laksevåg

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



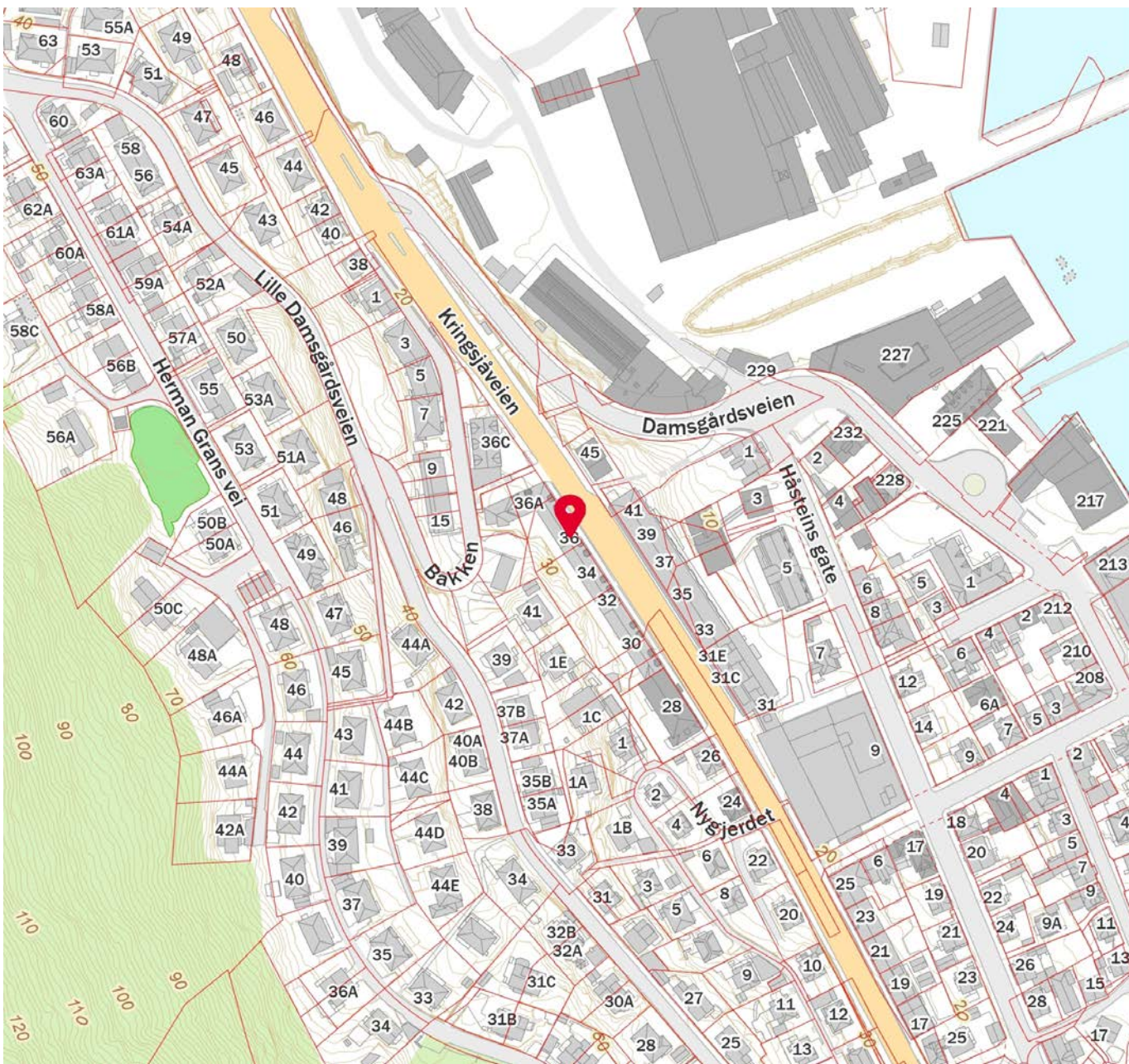
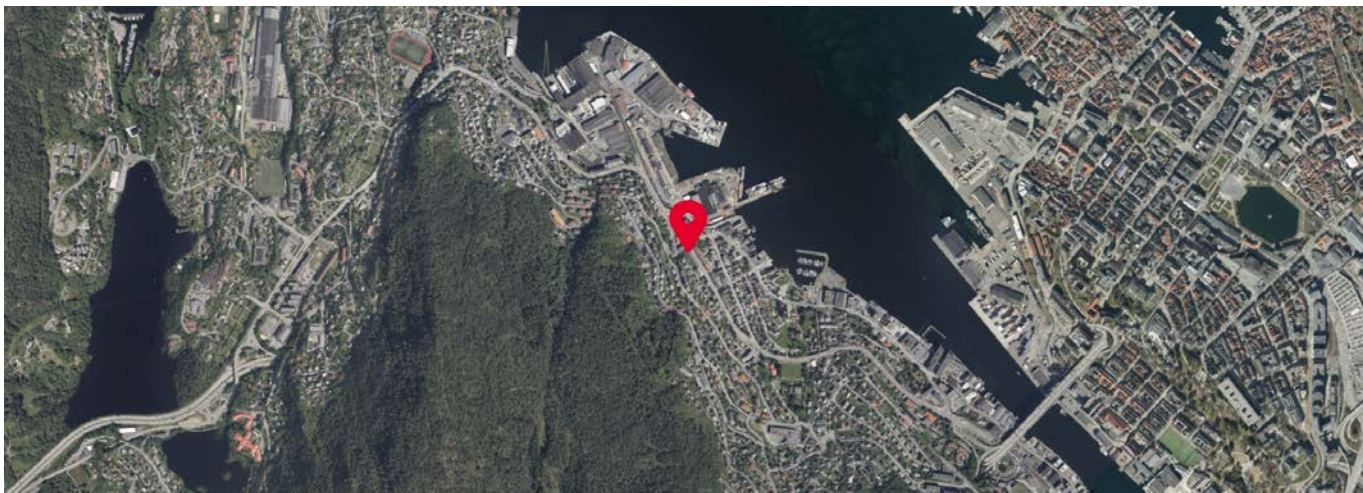
0%

51%

■ Store og Lille Damsgård
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kringsjøveien 36
5162 LAKSEVÅG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Telefon: 954 45 791
E-post: nika.nasibi@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre