

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 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 72 314,-
Omkostn.: Kr 9 560,-
Total ink omk.: Kr 2 771 874,-
Felleskostn.: Kr 4 960,-
Selger: Sari Anneli Ezenwa

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 42/44 kvm
Tomtstr.: 8561.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 313
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1501250137

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Helleveien 267. Dette er en innbydende 2-roms leilighet med en fantastisk beliggenhet i Ytre Sandviken. Boligen egner seg både for førstegangskjøper og for studenter. Her bor man med kort avstand til NHH, og med busstopp "rett utenfor gatedøren".

Oppsummert:

- Flott beliggenhet i 5.etg med heis.
- Vestvendt balkong.
- Gode solforhold og en nydelig sjøutsikt.
- Busstopp rett over veien fra blokken, som går til Bergen sentrum(linje 12 og 19).
- Ca. 110 meter til Coop Extra Helleveien.

Leiligheten innholder:

Gang/kjøkken 6,3 m²
Soverom 8 m²
Bod 2 m²
Bad/vaskerom 3,1 m²
Stue 21,4 m²
Bod på balkong 1,7 m²

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	110
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 42 m²

Gang/kjøkken 6,3 m²

Soverom 8 m²

Bod 2 m²

Bad/vaskerom 3,1 m²

Stue 21,4 m²

BRA-e: 2 m²

Bod på balkong 1,7 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

8561.6 m²

Tomtebeskrivelse

Gnr.168 bnr.313/1854 i Bergen Kommune. Deler av lagets tomt er festet, hvor bortfester er Bergen kommune.

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

Beliggenhet

Helleveien 267 ligger flott til i Ytre Sandviken og er omringet av flotte turmuligheter og friluftsområder, samt med kort avstand til en rekke servicetilbud. Boligen har en nydelig utsikt over Askøy og Byfjorden. Fra leiligheten er det kort gangavstand til busstopp med hyppige avganger til Bergen sentrum og til Åsane via Eidsvågneset. Fra Helleveien kan du kjøre til Bergen sentrum på ca. 13 minutter og til Åsane på rundt

11 minutter. Begge stedene tilbyr et rikt servicetilbud. For hverdagshandelen kan man benytte seg av Coop Extra som ligger rett ved blokken.

Det er flere spisesteder i nærområdet. Her kan det trekkes frem Mamma Mia pizzeria i kort gangavstand fra leiligheten.

Videre i helleveien mot NHH finner man Pizzabakeren og Shushi Room.

Om sommeren kan du benytte deg av bade- og friluftområdet, Helleneset. Dette er en svært populær badeplass med både strand og stupebrett, samt utendørs basseng som blir fylt på gode sommerdager. For de lokalkjente er det også fine rekreasjons- og bademuligheter like nedfor blokken ved Nedre Lønborg. Ellers er det også populære badesteder i Tømmervågen og Biskopshavn.

For den som trives godt i naturen tilbyr nærområde en rekke flotte turer. Nærmeste tursti begynner rett utenfor inngangsdøren til blokken. Her kan man bevege seg til Hellen festning, Nedre Lønborg, eller gå videre fra festningen og opp Øyjorden. Herfra er det en rekke turmuligheter på Sandviksfjellet med mulighet til å gå videre til flere av byfjellene. Her er det med andre ord turmuligheter i flere vanskelighetsgrader. Det er en rekke flotte treningsmuligheter i område, bl.a. NHH treningssenter m/klatrevegg, Stemmemyren idrettsanlegg og svømmehall, klatrevegg på Helleneset og ved Hellen festning.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.

Vindu med enkelt glass over ytterdør.

Dører:

Teakfinert ytterdør.

Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

Etasjeskille:

Etasjeskillere i betong.

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?

2023 badet ble totalrenovert

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Som en del av arbeidet i 2003

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

Pumpe under vasken ble skiftet i november 2024. Den sluttet å virke etter noen mnd og ble byttet ut i februar 2025. Har fungert fint siden det. Ny oppvaskmaskin ble installert i 2022. Kjøkken ble byttet ut til gangen i årsskifte 2017- 2018. noe av rørlegging arbeid den gangen ble utført av en av beboer. Rørleggerne som har gjort arbeid med kjøkkenet etterpå har ikke hatt noe om funksjon av rørene.

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

Det var en lekkasje ovenfra og en del kledning og isolasjon ble byttet ut, dette var på høyre side av inngangsdør. Sommeren 2023. Borettslag ordnet det hele.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Det er en felles ladestasjon til borettslaget ved blokk A. Ingen egen ladestasjon som følger leiligheten.

Tilleggs kommentar

Dette er en fin og praktisk leilighet hvor det har vært godt å bo lenge. Stekeovn er 2008, steker noe ujevnt, som om det er ikke nok varme fra undersiden.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Helleveien 267.

Dette er en innbydende 2-roms leilighet med en fantastisk beliggenhet i Ytre Sandviken. Leiligheten ligger i 5.etg. med en herlig vestvendt balkong på 9 m². Her kan du nyte de gode sol- og utsiktsforholdene. Utsikten strekker seg over byfjorden og mot Askøy. Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort vei til buss, butikk, turmuligheter, natur og badeplasser. Boligen eigner seg ypperlig for studenter, med kort avstand til NHH, og med et godt kollektivtilbud i området kommer man seg enkelt videre til øvrige studiesituasjoner. Coop Extra som ligger et steinkast fra leiligheten, og blir naturlig å bruke til dagligvarehandelen.

Velkommen på visning!

Stue:

Leilighetens stue har et areal på 21,4 m². Her kan man innrede med sofagruppe og spisebord. Vindusflatene i rommet slipper inn rikelig med naturlig lys i rommet og rammer inn den nydelige utsikten som strekker seg utenfor. Det er mulighet for gjesteseng i stuen om ønskelig. Nåværende eier har praktisk innredet stuen i soner med gjesteseng og sofa.

Gang/kjøkken:

Leiligheten har en praktisk gang/kjøkkenløsning med et areal på 6,3 m². Stilrent kjøkken i lys utførelse. Innredningen består av hvite fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med integret stekeovn, platetopp og oppvaskemaskin.

Soverom:

Soverommet i leiligheten er på 8 m². Her kan du innrede med standard soveromsmøblement. Videre fra soverommet kommer man til en liten garderobe/bod, med god lagringsplass for klær.

Bad:

Badet har et areal på 3,1 m², og har fliser på gulv og vegger. Badet har elektrisk gulvvarme og er utstyrt med dusjvegg, servant, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Balkong:

Leiligheten har en herlig vestvendt balkong på 9 m². Med utgang til balkong fra stuen. På balkongen er det gode sol- og utsiktsforhold. Her kan man innrede med sittegruppe, beplantning og annet standard terrassemøblement.

Standard

Innvendige overflater:

Laminat på gulver.

Malt pusset betong, platet og malte vegger.

Malt pussede betonghimlinger.

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 (boligen har ikke fått TG3).

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er ca 110 cm høyt.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke behov for tiltak. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1,2 meter, når balkongen ligger over 10 meter fra bakken. Da bygget ble oppført var kravet 100 cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre kobberrør.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

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 anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget. Filtrene må skiftes/rengjøres regelmessig. Avtrekk fra kokesone i kjøkken bør, hvis boretslaget tillater det, føres ut av bygget.

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er for lite fall til sluk. Det ligger vann igjen på gulv ved sluk. Sokkelen til dusjveggen er tett.

Tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres åpning i sokkel på dusjvegg. Ved lekkasje utenfor dusjvegg, vil vannet renne ut dør, før det renner til sluk.

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er ca 22 år gammelt. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tilstandsgrad 2 er valgt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i betong.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger ønsker at tv medfølger handelen

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Selger opplyser om at stekeovn tidvis har ujevn varme ved baking.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telia for TV og internett

Parkering

Garasje/parkering og boder tildeles etter ansiennitet.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87408917

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk og til radiator.

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 2 690 000

Info kommunale avgifter

Total fellesgjeld for Lønborg Borettslag pr. 11.06.2025: 19 323 135,00

Formuesverdi primær

Kr 745 106

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 980 425

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 bom-renhold-fellesareal, bredbånd/kabel-tv (grunnpakke), snetralvarme og varmtvann, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, 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. Styret opplyser likevel følgende:

"Bygningsmassen er fra tidlig på 60 tallet og vedlikehold vil i mer eller mindre grad alltid dukke opp. Som det framgår av årsmøteprotokoll mai 2025 er Lønborg borettslag kommet dit hen at en del nødvendig vedlikehold nå står for tur. Noen av de vurderte tiltak er sikring av avløpssystem, rehabilitering av dører og vinduer med etterisolering, varme-effektivisering og garasjeanlegg. Årsmøtet godkjente midler for å gjennomføre et prosjekt for å identifisere hvilke tiltak som på kort sikt bør gjennomføres og hvilke tiltak som kan vurderes senere. Prosjektet skal foruten å vurdere hvilke tiltak, også fremlegge budsjett for de ulike alternativene. Deretter vil nye årsmøter avgjøre hvilke tiltak som godkjennes gjennomført på kort sikt og hvilke tilhørende finansieringer som er bærekraftige. Det er derfor for pr i dag for tidlig å si noe om størrelse og omfang. Viktige forhold som vil bli hensyntatt er i hvilken grad andelseierne er villige til å gjennomføre anbefalinger gitt i prosjektet." Det er derfor for tidlig å si hvordan dette vil påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 960

Andel Fellesgjeld

Kr 72 314

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.06.2025

Andel fellesformue

Kr 7 456

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lønborg Borettslag

Organisasjonsnummer

953128047

Andelsnummer

22

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13516919

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,65%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 72 313,53

Total saldo lån: 19 323 135,00

Innfrielsesdato: 30.06.2031

Sikringsordning fellesgjeld

Laget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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 godkjennelse 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.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bob Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 313 i Bergen kommune. Andelsnr. 22 i Lønborg
Borettslag med orgnr. 953128047

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste heftelser på andelen.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/168/313:

14.04.1962 - Dokumentnr: 2991 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,899
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BEST. OM OVERDRAGELSE
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG

19.10.1961 - Dokumentnr: 7895 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1962 - Dokumentnr: 2991 - Bestemmelse om gjerde
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.

14.04.1962 - Dokumentnr: 2991 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,899
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BEST. OM OVERDRAGELSE
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG

29.07.1965 - Dokumentnr: 5807 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fjernvarme og varmtvann

03.07.1968 - Dokumentnr: 4992 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om varmesentral m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1961 - Dokumentnr: 4787 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:3
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 168, BNR. 1785, 1841 SAMT FRA
DET TIDL. ØVRE LØNBORG 10 OG 11 - NÅ UTPARSELLERT

22.05.2006 - Dokumentnr: 243975 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2085

23.05.2013 - Dokumentnr: 411006 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:2125

01.01.2020 - Dokumentnr: 1284833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:313

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innflytningstillatelse datert 02.02.1963.

Ferdigattest vil ikke bli gitt for oppførte bygg som er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Bestemmelser / bebyggelsesplan datert 04.04.1960.
- Tegning datert 01.11.1960.
- Tegninger stemplet med godkjenning på vilkår, datert 31.07.1961.
- Tegninger stemplet med godkjenning på vilkår, datert 15.11.1961.
- Ferdigattest for installasjon av 1 stk. varmeanlegg datert 17.01.1967.
- Kart stemplet 15.07.1997.
- Tegninger stemplet 11.08.1997.
- Tegning heis datert 11.02.1999.
- Ferdigattest for tilbygg bolig datert 05.07.2000.
- Ferdigattest for installering av heis nr 937 og 938 i blokk B, datert 07.11.2001.

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 til privat vei. Privat vei er på borettslagets eiendom.

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

Eiendommen er regulert til skivehus.

Reguleringsplaner på grunnen:

Planid: 11010000

Plannavn: BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET

Ikrafttrådt: 04.05.1959

Dekningsgrad: 99,2 %

- Arealet er regulert til skivehus.

Planid: 7225400

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 3, LØNBORGLIEN, PLAN FOR UTBYGGING
DELFELT - B2.2

Ikrafttrådt: 05.03.1992 190230015

Dekningsgrad: 0,5 %

- Arealet er regulert til felles grøntareal.

Planid: 7225201

Plannavn: BERGENHUS. LØNBORGLIEN, B.2.1, REVIDERT PLAN FOR UTBYGGING -
ENDRET AVKJØRING

Ikrafttrådt: 03.01.1991

Saksnr: 190411500

Dekningsgrad: 0,3 %

- Arealet er regulert til felles grøntareal.

Planid: 70350000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 216 BNR 853 MFL., FAGERDALEN, LAGER

Ikrafttrådt: 31.01.2024

Saksnr: 202220645

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,5 m²)

- Arealet er regulert til annen veggrunn, grøntareal.

Hensynssoner i reguleringsplanen:

Fristiksone. Dekningsgrad < 0,1 % (0,5 m²).

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Safari Eiendom AS detaljregulering for Fagerdalen ved Lønborglien, nord i Bergenhus bydel. Området er avsatt til øvrig byggesone i kommuneplanens arealdel (KPA 2018) og er i hovedsak uregulert. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for å erstatte deler av eksisterende bygningsmasse med større nybygg for lager og plasskrevende varehandel. Resterende bebyggelse i planområdet reguleres i samsvar med etablert situasjon med unntak av en eksisterende enebolig som reguleres til lager. Planforslaget innebærer en videreføring av dagens virksomhet i området, hvor det har vært drevet trelasthandel siden 1950-tallet (Adolf Jahnsen AS). Forslagsstiller skal leie ut til Neumann Bygg AS, og planforslaget er tilpasset Neumann sin virksomhet og behov som er distribusjonslager og trelasthandel i hovedsak for det profesjonelle markedet. Planforslaget innebærer utbedring av kryss mellom fylkesveg Helleveien og kommunal veg Lønborglien, samt utbedring av privat atkomstveg Fagerdalen.

Planid: 7220000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN

Ikrafttrådt: 13.03.1989

Saksnr: 190411500

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,5 m²)

- Arealet er regulert til park.

Planid: 7220002

Plannavn: BERGENHUS. LØNBORGLIEN, FORTAU/REGULERINGSENDRING

Ikrafttrådt: 06.06.1990

Saksnr: 190411500

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,5 m²)

- Arealet er regulert til annen veigrunn og gang-/sykkelvei.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg (øvrige byggesone) og grønnstruktur.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Faresone ras. Dekningsgrad 0,7 %.

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad 37,5 %.

Rød støy: Vei støy - Rød sone. Dekningsgrad 11,6 %.

Kommunedelplaner under arbeid:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

Dekningsgrad: 100,0 %

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: 7220060

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN FELT B4, PLAN FOR UTBYGGING

Saksnr: 200111066

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2002.
- Gjelder for Hellen Panorama og Hellen Terrasse.

Planid: 60110000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1785, 2071 MFL., HELLEN PANORAMA

Saksnr: 200810509

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 2010. Gjelder for Hellen Panorama.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 216/885

Bygningsnr: 9456449, 139752465, 9513477, 300728988, 25612086

Bygningstype: Lagerhall, Annen forretningsbygning, Kontor- og adm.bygning rådhus, Annen lagerbygning, Annen kontorbygning

Status: Bygning godkjent for riving/brenning

Dato: 24.03.2023

Saksnr: 903198, 200814907

- Gjelder Fagerdalen 4.

Eiendom: 216/885

Bygningsnr: 301382213

Bygningstype: Annen lagerbygning

Status: Rammetillatelse

Dato: 16.08.2024

Saksnr. 202412976

- Gjelder Fagerdalen 4.

Andre opplysninger:

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

72 314 (Andel av fellesgjeld)

2 762 314 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

9 560 (Omkostninger totalt)

17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 771 874 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 779 774 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 782 574 (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 9 560

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 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 3 500,-, eierskiftegebyr kr 6 385,-, opplysninger BOB kr 3 845,-, visninger kr ,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

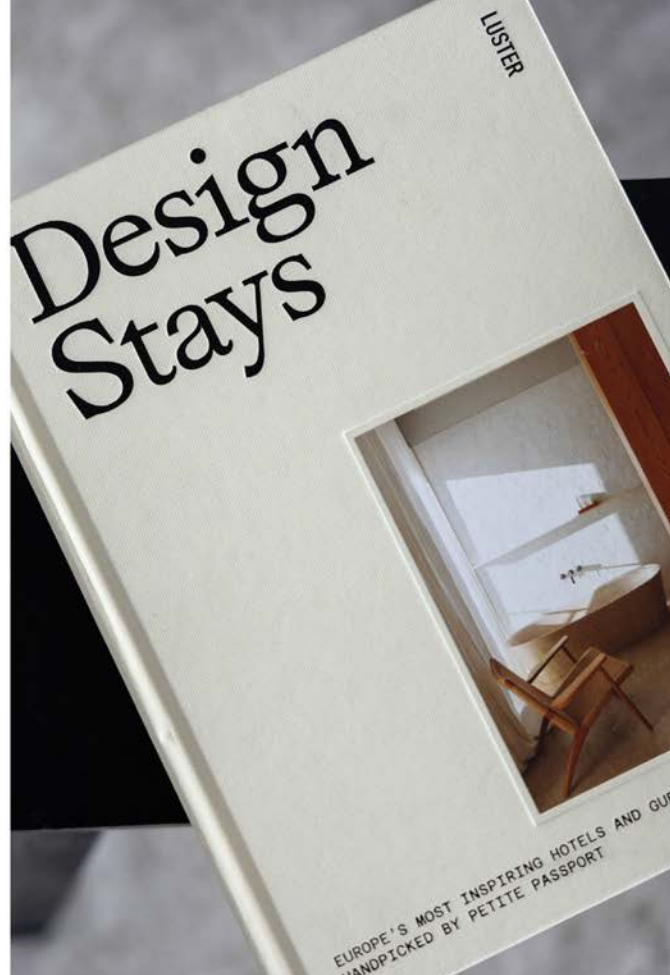
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.06.2025





















Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet
 Helleveien 267, 5039
 BERGEN kommune
 gnr. 168, bnr. 313
 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 15943-2429

Referansenummer: KK3947

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i 1963, i hht gjeldende regelverk, som er Lov om bygningsvesenet av 1924.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten er i bra stand og er normalt godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner.
Vindu med enkelt glass over ytterdør.
Teakfinert ytterdør.
Balkongdør med isolerglass i malte trekarmner.
Balkong på 9 m², med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulver.
Malt pusset betong, platet og malte vegger.
Malt pussede betonghimlinger.
Etasjeskillere i betong. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.
Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2003. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger og malt betonghimling.
Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.
Klemring og membran er synlig i plasts luk.
Bad med dusjvegg, servant, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok er av mur/betong.
Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med hvite fronter, en dør med glassfelt, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Ventilator med kullfilter i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.
Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk og til radiator.
Automatsikringer, 7 kurser og jordfeilbryter.
Brannvarsler i stue. Husbrannslange i benkeskap under kjøkkenskiv.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

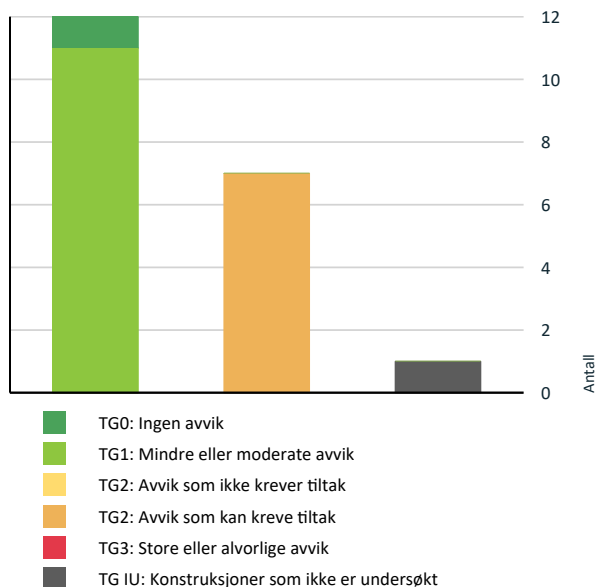
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

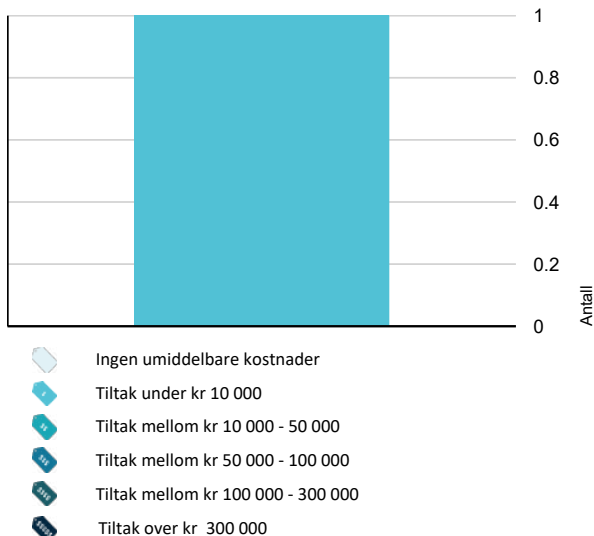
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun selve leiligheten som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som kledning, drenering, taktekking, vinduer, mm. ivaretas av boretslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1963

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eiere

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Vindu med enkelt glass over ytterdør.

TG 1 Dører

Teakfinert ytterdør.
Balkongdør med isolerglass i malte trekarmer.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 9 m², med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverket er ca 110 cm høyt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke behov for tiltak. Dagens krav til høyde på rekkverk er 1,2 meter, når balkongen ligger over 10 meter fra bakken. Da bygget ble oppført var kravet 100 cm.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv.
Malt pusset betong, platet og malte vegger.
Malt pussede betonghimlinger.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra 2003. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt betonghimling.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall til sluk. Det ligger vann igjen på gulv ved sluk. Sokkelen til dusjveggen er tett.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres åpning i sokkel på dusjvegg. Ved lekkasje utenfor dusjvegg, vil vannet renne ut dør, før det renner til sluk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er ca 22 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 er valgt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for membranen.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med dusjvegg, servant, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Vegger i dusjkrok er av mur/betong. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite fronter, en dør med glassfelt, laminat benkeplate, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Avløpspumpe i benkeskap under vask, som pumper avløpsvann inn i soverom, der opprinnelig kjøkkeninnredning stod.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter. Avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. TG2 er satt på grunn at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget.

Filtrene må skiftes/rengjøres regelmessig.

Avtrekk fra kokesone i kjøkken bør, hvis borettslaget tillater det, føres ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberør.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Opprinnelige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

! TG 1 Ventilasjon

Ventilator med kullfilter i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk og til radiator.

Tilstandsrapport

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

Automatsikringer, 7 kurser og jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1963
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at el. anlegget kontrolleres av autorisert elektriker.

Generell kommentar

Hva som er utført på el-anlegget av tidligere eiere er ikke kjent. Kostnader med kontroll anslås til ca kr 10 000,-. Kostnader ved retting av eventuelle feil som avdekkes er ikke vurdert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 0 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.

Brannvarsler i stue. Husbrannslange i benkeskap under kjøkkenvask.

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

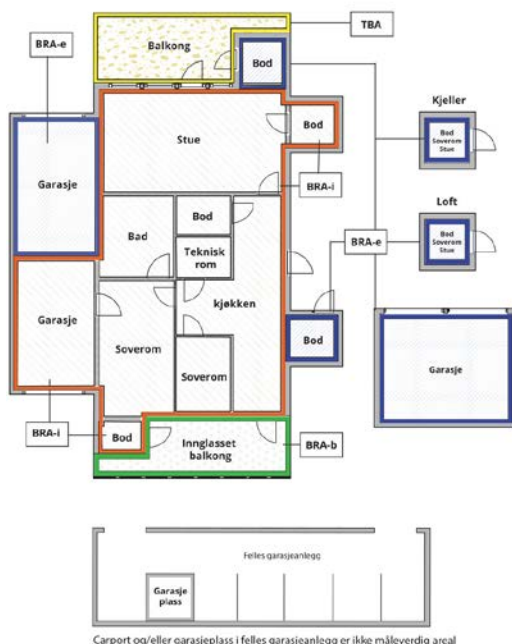
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	42	2		44	
SUM	42	2			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Bod	Bod på balkong	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang/kjøkken 6,3 m²

Soverom 8 m²

Bod 2 m²

Bad/vaskerom 3,1 m²

Stue 21,4 m²

Bod på balkong 1,7 m²

Bod på 1,2 m² i kjeller.

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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: Benkeplate, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator ble skiftet i 2023.

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)
Leilighet	40	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Sari Anneli Ezenwa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	313		0	8561.6 m ²	Infoland.no	Eiet

Adresse

Helleveien 267

Hjemmelshaver

Sari Anneli Ezenwa

Kommentar

Arealet er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/			Sari Anneli Ezenwa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Sandviken, like ved NHH. Fin utsikt over Byfjorden mot Askøy og Laksevåg. Solrikt. Butikk og busstopp like ved.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Private veier på sameiets/borettslagets område.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025	Det er en skrivefeil i egenerklæringen. Det står at badet er fra 2023 og fra 2003. Det riktige er 2003.	Ikke gjennomgått	4	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	22.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	
2	20.06.2025	
3	20.06.2025	
4	20.06.2025	
5	20.06.2025	
6	20.06.2025	
7	20.06.2025	
8	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KK3947>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250137	
Selger 1 navn	
Sari Anneli Ezenwa	
Gateadresse	
Helleveien 267	
Poststed	Postnr
BERGEN	5039
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	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	94627733

Document reference: 1501250137

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

Initialer selger: SAE

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2023 badet ble totalrenovert
Arbeid utført av	Rørleggeriet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Som en del av arbeidet i 2003
-------------	-------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Pumpe under vasken ble skiftet i november 2024. Den sluttet å virke etter noen mnd og ble byttet ut i februar 2025. Har fungert fint siden det. Ny oppvaskmaskin ble installert i 2022. Kjøkken ble byttet ut til gangen i årsskifte 2017-2018. noe av rørlegging arbeid den gangen ble utført av en av beboer. Rørleggerne som har gjort arbeid med kjøkkenet etterpå har ikke hatt noe om funksjon av rørene.
Arbeid utført av	Comfort, Åsane, Norsk kjøkken fornying

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	Det var en lekkasje ovenfra og en del kledning og isolasjon ble byttet ut, dette var på høyre side av inngangsdør. Sommeren 2023. Borettslag ordnet det hele.
-------------	---

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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er en felles ladestasjon til borettslaget ved blokk A. Ingen egen ladestasjon som følger leiligheten.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250137

Tilleggs kommentar

Dette er en fin og praktisk leilighet hvor det har vært godt å bo lenge. Stekeovn er 2008, steker noe ujevnt, som om det er ikke nok varme fra undersiden.

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.

Document reference: 1501250137

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sari Anneli Ezenwa	4215618ef85ecf7b6bd1b5 a7bc10c663e03baffb	25.06.2025 10:16:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250137

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



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

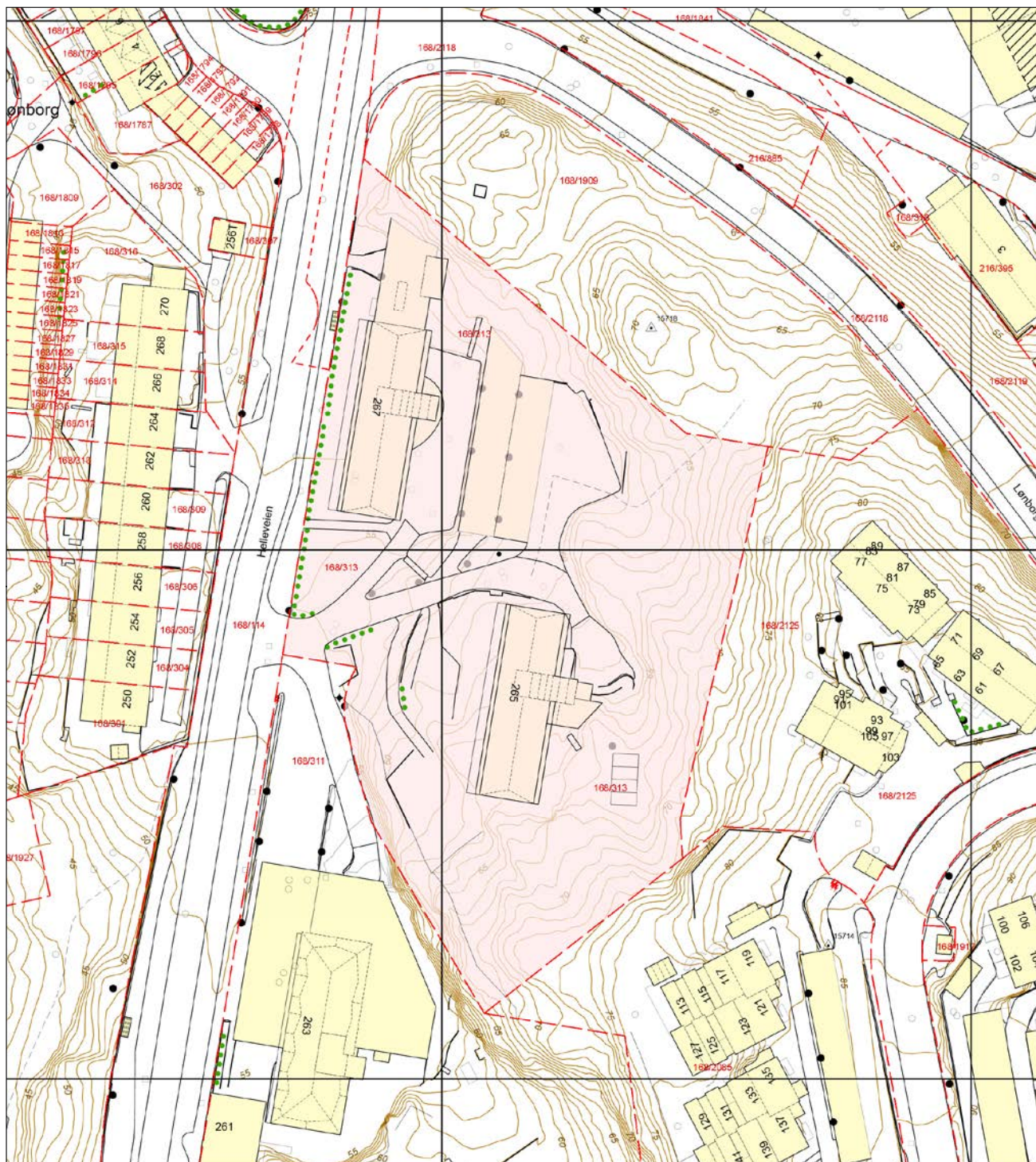
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 10.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/313/0/0

Adresse: Helleveien 267, 5039 BERGEN m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	• Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	••• Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	• EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	• Innmålt Tre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

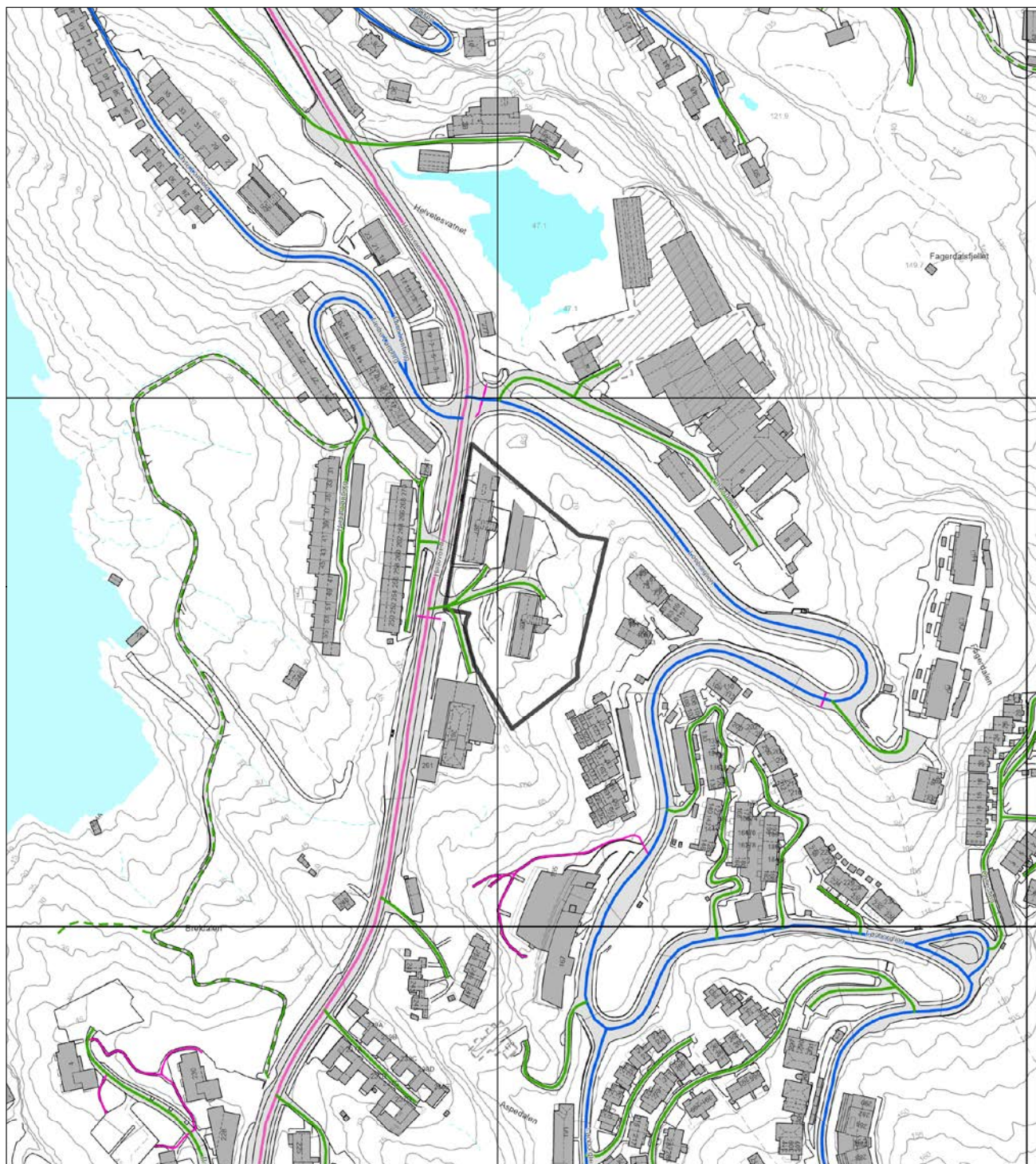
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 10.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/313/0/0

Adresse: Helleveien 267, 5039 BERGEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

Ezenwa, Sari Anneli
Helleveien 267, 5039 BERGEN

Vår ref.: 0024-1-022, Christian Jarland
Dato: 11.06.2025

Deres henvendelse av 11.06.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 022 i Lønborg Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Lønborg Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953128047
Seksjons-/andelsnr.:	022
Seksjons-/andelseier:	Ezenwa, Sari Anneli
Adresse:	Helleveien 267, 5039 BERGEN

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 87408917

Fellesutgifter:

Bom-Renhold-Fellesareal	150,00	Månedlig
Bredbånd/ Kabel- TV	459,00	Månedlig
Felleskostnader	4 351,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 4 960,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato: 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13516919
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,65%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	72 313,53
Total saldo lån:	19 323 135,00
Innfrielsesdato:	30.06.2031

Fellesgjeld pr. 11.06.2025: 72 313,53

Total fellesgjeld for Lønborg Borettslag pr. 11.06.2025: 19 323 135,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Rune Ravem
Styrets e-post: lonborgbrl@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	74 049
Andel formue pr 31.12.2024	7 456

Bygning/eiendom

Byggeår 1964
Gårds-/bruksnr: 168/313

Særskilte opplysninger

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

Laget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Gnr.168, bnr.313/1854 i Bergen Kommune. Deler av lagets tomt er festet.

Garasje/parkering og boder tildeles etter ansiennitet.

Alle henvendelser vedr. overdragelse og spørsmål fra meglere skal rettes til styrekontor på telefon 905 58 041 og epost lonborgbrl@gmail.com.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

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

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Christian Jarland
E-post: Meglerpakke@bob.no

Boligselskapets navn	24	LØNBORG BORETTSLAG (0024)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 185 000	7 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 800 000	18 %
Driftskostnader	7 934 300	50 %
Renter lån	850 000	5 %
Avdrag lån	2 522 000	16 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	518 200	3 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	15 809 500	100 %

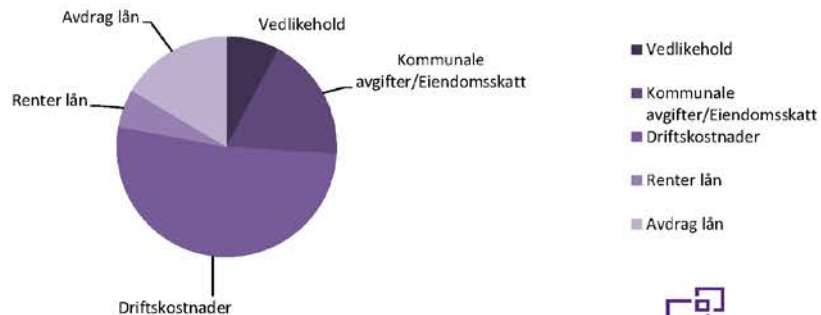
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025



Vedtekter for Lønborg borettslag

for Lønborg borettslag org nr 953 128 047.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.desember 1960, endret 30. mai 1989, 19.03.2013, sist endret på ordinær generalforsamling 18.04.2016 og den 27.05.2021 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lønborg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter for Lønborg borettslag

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Vedtekter for Lønborg borettslag

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufing av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Vedtekter for Lønborg borettslag

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, brannsikringsutstyr og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

Vedtekter for Lønborg borettslag

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2
- andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Vedtekter for Lønborg borettslag

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående

Vedtekter for Lønborg borettslag

eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnad

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, avsnitt. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøy innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilt og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøy innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for

Vedtekter for Lønborg borettslag

eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøy som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøy innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av boretten.

LØNBORG BORETTSLAG

Innkalling til GENERALFORSAMLING

Mandag 05.05.25 kl.18.00

Bergen Røde kors sykehjem

Dagsorden for generalforsamlingen:

- 1. Åpning og konstituering**
 - 2. Rapport fra styret 2024**
 - 3. Årsregnskap**
 - 4. Valg**
 - 5. Styrehonorar**
 - 6. Innkomme saker**
 - 6.1 Rehabilitering**
 - 6.2 Kortidsutleie**
 - 6.3 Forslag til generalforsamling vaskeri**
 - 6.4 Ny sparekonto**
-

Det blir servert kaffe/te og tebrød

VEL MØTT

Styret

Alle andelseiere har stemmerett. Fremleiere har ikke stemmerett, men inviteres til å delta i debatten. Stemmesedler bli utlevert ved inngangen.

Slippen nedenfor fylles ut, klippes av og gjelder som kontroll ved utlevering av stemmesedler.

Adgangstegn ved generalforsamling i Lønborg borettslag, mandag 05.05.25

Andelseiers navn

Blokk

Leilighet nr.

Fullmakt gitt til

Andelseiers underskrift

OBS! Kun en fullmakt pr. deltager (jmf. Borettslagsloven § 7-3)

1. Åpning og konstituering

- a)** Godkjenning av innkalling
- b)** Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)
- c)** Valg av møteleder
- d)** Valg av referent/protokollfører
- e)** Valg av protokollunderskriver(e)
- f)** Valg av tellekorps
- g)** Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret for 2024 - Lønborg borettslag

Nåværende styret vil benytte anledningen til å takke alle beboere for all tillit gitt på forrige generalforsamling, særskilt med tanke på vedtaket om å få gjennomført et forprosjekt i forbindelse med status på våre bygg og dets drift.

Gjennomført forprosjektet avdekket et sterkt behov for å se på tiltak for å sikre og bedre tilstanden på bygg og drift og basert på denne vil nåværende styre fremme forslag på videre prosesser.

I dette forslaget vil det ligge en kort oppsummering av avdekkede forhold, samt forslag til videre prosesser rundt dette.

Eventuelle tiltak skal besluttet av senere generalforsamlinger og eller ekstraordinære generalforsamlinger.

Foruten å opprettholde ordinær drift og ordinære oppgaver har styret benyttet anledningen til å få gjennomført en rekke tiltak på driftssiden for å stå best mulig rustet og forberedt på mulige kommende tiltak.

Styret har konkurranseutsatt mange av de faste tjenestene vi bruker for å bedre både betingelser og kostnadsnivå.

Av tjenester som er av betydning har vi skiftet forsikrings selskap fra Gjensidige til IF, skiftet strømleverandør fra Volte til Fortum og skifte av leverandør av vasketjenestene.

Vi kommer ikke til å stoppe her og har som mål å sørge for at alle tjenester ivaretas til best mulig priser og betingelser.

Styret vil også benytte anledningen til å takke alle dugnadslederne og alle andelseiere som har vært med på dugnad for innsatsen.

- **Lagets virksomhet**

Lagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendommer, samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

- **Styrets sammensetning**

Styreleder:	Rune Ravem, C
Nestleder:	Thea Serine Moen Litleskare, C
Styremedlemmer:	Anne Margrete Rødsand, C Kristian Tunestveit, B Eivind Pettersen, A
Varamedlemmer:	Eva Bjørndal, A Lukasz Mojkowski, A Kine Madeleine Bjørge, C
Dugnadsledere:	Inger Skorpen, A Berit Gjerde, B Eldbjørg Andersen, C
Bomiljøutvalget:	-
Valgkomite:	Kathrine Døsvik, C Remi Fransson, B

Tilhørende dette styret har det blitt avholdt 8 møter i 2024, og 4 i 2025.

- **Saker som har vært behandlet**

- Vedlikehold heiser – ny wire i C blokk bestilt
- Bossavsug C blokk
- Avslutte bomiljø konto
- Dagens vaskerier – Egen sak på denne generalforsamling
- Skifte av strømlleverandør fra Volte til Fortum
- Generelle brannsikringstiltak
- Kortidsutleie – egen sak på denne generalforsamlingen
- Stans av varmtvann og oppvarming til Hellen Sentrum borettslag
- Skifte av forsikringsselskap fra Gjensidige til If
- Fastrente til flytende på gjenstående lån
- Avvikling av BOB sitt engasjement ifbm med brennelsregnskapene
- Ladepunkter B og C blokk
- Strakstiltak garasjeanlegg B/C blokk
- Gjennomføring forprosjekt rehabilitering
- Rehabiliteringsprosjekt BOB – egen sak på denne generalforsamlingen

Saker under behandling

- Vedlikehold heiser – ny wire i C blokk bestilt
- Uavklart forhold med BOB vedrørende tidligere brennelsregnskap
- Dagens vaskerier – Egen sak på denne generalforsamling
- Kortidsutleie – egen sak på denne generalforsamlingen
- Fastrente til flytende på gjenstående lån
- Strakstiltak garasjeanlegg B/C blokk
- Rehabiliteringsprosjekt BOB – egen sak på denne generalforsamlingen

For øvrig er det jevnlig service og vedlikehold på heiser, brannanlegg, varmeanlegg og vaskeri.

Uteareal blir kontinuerlig vedlikeholdt

Lagets drift og økonomi

Laget har redusert driftskostnadene med ca kr 400 000 pr år.

Det var ved inngangen til fjoråret ikke oppsparte midler for uforutsette utgifter. Tross en del ekstraordinære vedlikeholdskostnader er lagets drift opprettholdt. På bakgrunn av gjennomført forprosjekt med dets konklusjoner valgte styret ikke å øke fellesutgiftene for inneværende budsjettår.

Forutsatt at det ikke kommer uforutsette høye kostnader i år, og forutsatt at årets generalforsamling gir nytt styret fullmakt til å fortsette prosessen med å sikre og bedre bygg og drift, vil styret ved framtidige generalforsamlinger etterstrebe å legge fram forslag tiltak som er økonomisk gjennomførbare.

Uavhengig av ovennevnte oppfordres nytt styret til å hensynta konsumprisindeksen for neste budsjettperioder. Dette for å sikre og opprettholde service og vedlikehold for våre bygg.

Til orientering foreligger det en tvist med Hellen Sentrum Borettslag vedrørende deres ønske om å tre ut av tidligere felleskjøp og drift av fyringsanlegg for varmtvann til spring og oppvarming. Felles brennelsregnskap er avviklet med Hellen Sentrum borettslag og derved forenklet slik at tidligere etablerte avtale med BOB om et brennelsregnskap er også avviklet. Resterende behov for et brennelsregnskap er plassert som en styreoppgave.

Vi har pr i dag kollektiv avtale med Telia for TV og internett, og må bare beklage oppståtte med TV2, noe som dessverre skjer med jevne mellomrom, uavhengig av valg av operatør. Neste gang kan det være Telenor.

Vi opprettholder avtale med Team Service Eia som vår vaktmestertjeneste og de vil fortsette med innlåsing og vaktordning.

Ved skader f.eks. vannlekkasje og andre uforutsette skader skal en fremdeles kontakte driftsleder/vakttelefon.

Bossavsug fungerer godt så lenge beboer ikke kaster store og sprikende gjenstander i bossjakt

Bossavsug i C blokken er fremdeles ute av drift. Vi har fått reparert den omfattende og kostbare skaden, men ikke ved å benytte BIR sitt tilbud, noe som har medført en litt firkantet holdning om godkjenning av ny plassering og tilkomst.

Dessverre så må plassering endres med noen meter, noe som betyr ytterligere forsinkelser og kostnader.

Tross sistnevnte, vil totalkostnadene fremdeles være lavere enn tilbudet fra BIR. Det jobbes i disse dager med å få alle parter enige om plassering og dokumentasjon.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB. Borettslagets revisor har i 2024 vært KPMG AS.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av 183 leiligheter fordelt på 3 høyblokker. Laget har egen propangass/el-kjel varmesentral i sameie med Hellen sentrum borettslag, men der Hellen sentrum borettslag ikke benytter seg av tjenesten.

I praksis betyr dette enklere og mer effektiv bruk av nåværende rørstruktur der vi blant annet unngår tidligere større lekkasjesituasjon og dertil eventuelle kostnadsdiskusjoner på rørsystemet hos Hellen sentrum borettslag.

Varmesentralen leverer fremdeles varme og varmtvann til 9 rekkehus i Øvre Lønborg 1-17.

Bygningene er fullverdiforsikret hos IF.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre**.

Egenandel ved skader er 12.000 kr.

I tilfeller der borettslagets forsikring skal benyttes må beboer ta kontakt med driftsleder/vaktttelefon 900 89 145.

I 2024 har 16 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Antall rom	Snitt	Antall solgte
1	2 488 333	3
2	2 736 429	7
3	2 897 500	4
4	3 410 000	2

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligen hverken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst på sin andel/leilighet, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Borettslagets lån og lånevilkår

Restgjeld i husbanken er pr. 31.12.24 kr. 19 323 135,-

Husbanklånet hadde fastrente på 2,21 % frem til 01.02.25 og vi har i dag flytende rente i påvente av tendens og eventuell innfrielse.

Økonomi

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningen er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Kommentar til resultatregnskapet for 2024.

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat kr 3 711 194

Disponible midler pr 31.12.24 er kr 1 543 990

Endringene i de disponible midlene har vært positiv med kr. 1 109 279.

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 23 814 230.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31.12.24

Bomiljø/ sosiale aktiviteter

Bomiljøet i år 2024 ble satt på pause inntil det blir flere kandidater som melder sin interesse.

For styret i Lønborg borettslag,

Rune Ravem
Styreleder



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

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

Til generalforsamlingen i Lønborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ullsteinvik
Bodø	Knaresvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: JLGD4-DY5HX-UJOKQ-YFM0V-SVJAV-JBWDG



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-22 19:29:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JLGD A-DY5HX-UJOKQ-YFM0V-SVJAV-IBWDG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

**Lønborg Borettslag
2024**

Resultatregnskap 2024

Lønborg Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	16 084 061	15 134 816	15 726 200	15 796 000
Andre inntekter	3	161 254	176 603	16 500	13 500
Sum inntekter		16 245 315	15 311 418	15 742 700	15 809 500
Driftskostnader					
Dugnad	4	21 825	20 325	25 000	25 000
Styrehonorar	4, 5	430 000	290 000	350 000	350 000
Arbeidsgiveravgift	4	63 707	43 756	49 000	49 000
Avskrivninger	6	132 531	68 624	35 000	37 000
Andre kostnader fellesanlegg		0	0	2 900 000	150 000
Fjernvarmekostnader		0	0	0	200 000
Felles strøm og varme		2 449 144	3 071 080	380 000	2 710 000
Festeavgift/tomteleie		46 372	46 372	46 500	46 500
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 492 426	2 372 308	2 540 000	2 800 000
Andre driftskostnader	7	3 012 983	3 054 427	3 646 646	3 322 800
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	142 715	59 702	86 008	85 000
Vedlikehold	9	2 161 709	909 531	1 565 000	985 000
Rehabilitering		0	0	0	200 000
Forretningsførsel		353 641	375 759	368 000	341 000
Revisjonshonorar		27 100	25 388	27 000	29 000
Andre konsulentonorarer		315 957	430 346	180 000	110 000
Kontingent		54 900	54 900	55 000	55 000
Forsikring		494 282	442 360	459 000	461 000
Sum driftskostnader		12 199 292	11 264 876	12 712 154	11 956 300
Driftsresultat		4 046 023	4 046 542	3 030 546	3 853 200
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		92 461	49 145	0	0
Andre renteinntekter		0	184	0	0
Andre finansinntekter		46 851	44 128	44 000	0
Sum finansinntekter		139 312	93 457	44 000	0
Rentekostnader lån		474 141	533 749	274 000	850 000
Sum finanskostnader		474 141	533 749	274 000	850 000
Resultat av finansposter		-334 829	-440 293	-230 000	-850 000
Resultat		3 711 194	3 606 250	2 800 546	3 003 200
Til/fra annen EK		3 711 194	3 606 250	0	0
Sum disponeringer		3 711 194	3 606 250	0	0

Resultatrapport 2024 for Lønborg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lønborg Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	42 856 346	42 856 346
Andre driftsmidler	6	403 729	536 260
Sum varige driftsmidler		43 260 075	43 392 606
Sum anleggsmidler		43 260 075	43 392 606
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		744 808	772 753
Andre fordringer		275 419	299 564
Sum fordringer		1 020 227	1 072 317
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 286 728	1 064 408
Skattetrekk		8 094	7 705
Sum bankinnsk. og kontanter		2 294 822	1 072 113
Sum omløpsmidler		3 315 049	2 144 430
SUM EIENDELER		46 575 124	45 537 036

Balanserapport 2024 for Lønborg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lønborg Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		18 300	18 300
Sum innskutt egenkapital		18 300	18 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 795 930	20 084 736
Sum opptjent egenkapital		23 795 930	20 084 736
SUM EGENKAPITAL		23 814 230	20 103 036
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	19 323 135	22 057 581
Borettsinnskudd	11	1 666 700	1 666 700
Sum langsiktig gjeld		20 989 835	23 724 281
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		170 371	103 356
Leverandørgjeld		1 034 838	689 462
Skyldige off. myndigheter		60 521	48 641
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		350 000	270 000
Annen kortsiktig gjeld		155 329	598 260
Sum kortsiktig gjeld		1 771 059	1 709 719
SUM GJELD		22 760 894	25 434 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 575 124	45 537 036

Bergen, /
Styret for Lønborg Borettslag

Rune Ravem
Styrets leder

Kristian Tunestveit
Styremedlem

Anne Margrete Rødsand
Styremedlem

Eivind Andre Pettersen
Styremedlem

Thea S. Moen Litleskare
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Lønborg 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	13 949 100	13 035 396	13 947 000	13 949 000
3804 Utleie garasjeplasser	205 094	212 359	214 000	205 000
3810 Utleie lokaler	43 760	42 043	52 800	23 000
3812 Utleie parkeringsplasser	115 060	118 360	121 000	116 000
3814 Brenselsinntekter	373 500	464 750	0	100 000
3817 Internett	1 007 964	890 844	1 020 000	1 008 000
3825 Leieinntekter EI-bil	30 183	11 664	12 000	25 000
3826 Boder	30 000	30 000	30 000	30 000
3848 Gangvask	329 400	329 400	329 400	340 000
Sum felleskostnader	16 084 061	15 134 816	15 726 200	15 796 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3855 Vaskeripenger	11 780	12 810	15 000	12 000
3860 Brenseloverskudd	145 421	159 543	0	0
3885 Andre inntekter	4 053	4 250	1 500	1 500
Sum andre inntekter	161 254	176 603	16 500	13 500

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	350 000	270 000	350 000	350 000
5331 Avsetning styrehonorar	80 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar	430 000	290 000	350 000	350 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Tørketrommel	Miljøstasjon	Porttelefon anlegg	Speed Queen tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	24 475	86 994	268 300	24 103
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 475	86 994	268 300	24 103
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	26 323	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 475	86 994	231 007	24 103
Bokført verdi pr.31.12	0	0	37 292	0
Anskaffelsesår	2013	2011	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Kjemikalie skap	Infrastruktur ELbil		
Anskaffelseskost pr.01.01	30 645	503 377		
Årets tilgang	0	0		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	30 645	503 377		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 532	100 675		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 645	136 940		
Bokført verdi pr.31.12	0	366 436		
Anskaffelsesår	2019	2023		
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4		

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	21 101	24 076	20 004	25 000
5901 Gaver ansatte	0	0	1 000	1 000
5902 Gaver til styremedlemmer	1 202	1 968	1 200	1 200
5903 Gaver til beboere	0	420	0	0
6300 Leiekostnader	5 500	5 125	10 000	6 000
6325 Renovasjon	2 078	4 711	18 000	0
6326 Snømåking og brøyting	97 125	137 893	160 000	160 000
6335 Containerleie/ -tømming	70 093	21 460	30 000	30 000
6336 HMS	19 188	0	26 000	26 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	974	9 568	9 996	10 000
6360 Renhold og matteleie	162 574	146 986	200 004	180 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	806	0	9 996	10 000
6370 Garasjer	0	0	80 000	200 000
6372 Heis	87 065	146 939	300 000	115 000
6375 TV/Internett	1 012 017	988 783	1 020 000	1 050 000
6376 Vaktmestertjenester	1 297 557	1 254 854	1 400 000	1 300 000
6377 Vakthold	5 766	5 528	10 000	10 000
6390 Andre driftskostnader	70 165	37 477	10 000	70 000
6391 Diverse serviceavtaler	85 359	210 376	250 000	50 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	0	15 000	15 000
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	8 961	12 138	15 000	36 000
6630 Egenandel ved skade	34 000	10 000	20 000	10 000
6800 Kontorkostnader	9 631	19 669	9 996	0
6860 Kursutgifter	0	1 000	15 996	15 000
6900 Telefonutgifter	14 862	11 492	12 000	1 500
6940 Porto	1 334	2 228	1 500	300
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	0	0	300	0
7740 Øreavrunding	-1	4	0	500
7770 Bankgebyr	665	359	504	150
7779 Andre gebyr	2 047	509	150	150
7782 Kostnader bomiljø	2 915	865	0	0
Sum driftskostnader	3 012 983	3 054 427	3 646 646	3 322 800

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	7 591	5 063	15 000	5 000
6502	Brannvernutstyr	17 541	0	25 000	15 000
6503	Annet driftsmateriell	6 213	12 491	5 004	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	60 142	5 067	20 000	45 000
6510	Verktøy og redskap	25 041	2 048	8 000	8 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	10 980	4 548	0	0
6540	Inventar	10 583	4 724	5 004	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	6 000	0
6553	Abonnement og lisenser	4 625	25 762	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		142 715	59 702	86 008	85 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	164 106	103 139	300 000	200 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	58 829	212 866	200 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	603 020	73 354	550 000	80 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	327 058	35 701	50 000	50 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	9 822	1 377	40 000	20 000
6606	Vedlikehold heis	465 331	127 377	200 000	200 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	34 463	30 341	30 000	30 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	3 363	10 000	0
6609	Div.drift/vedlikeh.inventar mindre utstyr	0	1 561	10 000	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	44 149	40 000	40 000
6614	Vedlikehold maling	150 761	12 045	15 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	22 288	0	0	25 000
6616	Vedlikehold tak	0	149 439	20 000	30 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	12 300	49 873	100 000	100 000
6651	Div.drift/vedlikeh.fellesanleg	239 861	64 948	0	100 000
6655	Tidlig fase rehabilitering	73 870	0	0	0
Sum vedlikehold		2 161 709	909 531	1 565 000	985 000

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	42 856 346
Anskaffelseskost pr.31.12	42 856 346
Bokført verdi pr.31.12	42 856 346
Anskaffelsesår	1962

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	20 989 835	23 724 281
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 856 346	42 856 346

Note 12 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 2,22%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2001

60 500 000

Nedbetalt tidligere

38 442 419

Nedbetalt i år

2 734 446

Lånesaldo 31.12

19 323 135

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2031

Sum langsiktig gjeld**19 323 135****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

7 038 362

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13516919	36	133 653	4 811 508
	3	119 130	357 390
	1	115 336	115 336
	57	115 117	6 561 669
	5	104 143	520 715
	50	93 879	4 693 950
	4	82 277	329 108
	25	72 314	1 807 887
	2	62 786	125 572

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	434 711	-61 947
Periodens resultat	3 711 194	3 606 250
Årets avskrivninger	132 531	68 624
Årets investeringer	0	-503 377
Avdrag lån	-2 734 446	-2 674 839
Endring i disponible midler	1 109 279	496 657
Disponible midler 31.12.	1 543 990	434 711

Lønborg Borettslag org.nr. 953128047

Dokumentet er elektronisk signert

12-24 Årsregnsk...

Name Date
Rødsand, Anne Margrete 2025-04-11

Identification
 Rødsand, Anne Margrete

Name Date
Tunestveit, Kristian 2025-04-11

Identification
 Tunestveit, Kristian

Name Date
Ravem, Rune 2025-04-11

Identification
 Ravem, Rune

Name Date
Pettersen, Eivind Andre 2025-04-11

Identification
 Pettersen, Eivind Andre

Name Date
Litleskare, Thea Serine Moen 2025-04-11

Identification
 Litleskare, Thea Serine Moen



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

4. Valgkomiteens forslag

Styret:

Styreleder: Rune Ravem, blokk C, 2 år

Styremedlem: Thea Serine Moen Litleskare - blokk C, ikke på valg

Styremedlem: Anne M Rødsand- blokk C, ikke på valg

Styremedlem: Trude Noranger Salhus - blokk A, 2 år

Styremedlem: Christian Hamre Jørgensen A, 2 år

Varamedlemmer

Tone Vakt skjold C, 1 år

Lene Bjørkhaug Fredriksen C, 1 år

Atle Ingebrigtsen A, 1 år

Dugnadsledere:

Blokk A: Ingeborg Helvik, velges for 1 år

Blokk B: Berit Karin Gjerde, velges for 1 år

Blokk C: Gertrud Eva Lovisa Cigen, velges for 1 år

Blokk C: Kathrine Døsvik, velges for 1 år

Bomiljø:

Kelly Alexandra Nogueira Førland C, 1 år

Magnus Edvard Ansnes Halset B, 1 år

Valgkomite:

Kathrine Døsvik, velges for 1 år

Knut Eia – Innleid driftsleder, , velges for 1 år

5. Styrehonorar

Styret foreslår totalt styrehonorar til 317 000 kr.

6. Innkomne forslag

Styret har følgende saker

Sak 6.1 Rehabilitering

Styret har i samarbeid med BOB gjennomført et forprosjekt med innvilgede midler. Av aktiviteter og møter

- Møtevirksomhet og konsulteringer med BOB
- Befaring av alle blokker og garasjer
- Kartlegging og testing av rør
- Gjennomgang fyringsanlegg for varme og varmtvannet
- Infrarød varmetapsundersøkelser av C blokken og med droner
- Innspill til oppstart av bestilt energiregnskap ifbm eventuelle søknader om ENOVA støtte og muligheter for Husbanklån.
- Identifisering av tiltak med grovsortering og retningsbestemmende for videre prosesser.

Forprosjektet har identifisert en rekke tiltak som vil forbedre vårt miljø, drift og vedlikehold.

BOB v/Kristian Opdahl informere litt om mulighetene.

For videre prosesser i forbindelse med et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, kreves nye midler for å kunne framlegge gode alternativer forslag for borettslaget.

De neste steget er prosjekt del 1 som innebærer følgende oppgaver

- Utarbeidelse av forslag tiltak som skal gjennomføres
- Utarbeidelse av budsjettalternativer til for de ulike alternativer
- Utarbeidelse av energiregnskap

Styret ber i denne forbindelse om 500.000 i midler til å videreføre prosessene med det BOB har definert som prosjekt del 1 – Budsjettering og valg av eventuelle kommende rehabiliteringstiltak.

Sak 6.2 Kortidsutleie

Innstilling til Generalforsamlingen – Krav om Utfylt Skjema ved Kortidsutleie

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar innføring av et obligatorisk skjema for korttidsutleie i borettslaget. Dette forslaget er begrunnet i økende bruk av boliger til korttidsutleie og behovet for bedre kontroll over hvem som oppholder seg i blokkene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at alle seksjonseiere som ønsker å gjennomføre korttidsutleie av sine boliger i borettslaget, skal fylle ut og levere et fastsatt skjema til styret før utleieperioden starter.

Begrunnelse for vedtaket:

1. **Trygghet og sikkerhet:** Det er viktig å ha oversikt over hvem som oppholder seg i borettslaget for å ivareta sikkerhet og trygghet for beboerne.
2. **Ansvarsforhold:** Hvis uforutsette hendelser skulle oppstå, er det nødvendig å ha informasjon om hvem som er ansvarlig for den aktuelle boligen.
3. **Forebygging av uønskede situasjoner:** Korttidsutleie kan føre til økt trafikk av ukjente personer i borettslaget. Et skjema vil bidra til en mer kontrollert prosess og ansvarliggjøring av utleier.

Gjennomføring:

Styret utarbeider et standardisert skjema som må fylles ut før korttidsutleie kan gjennomføres.

- Skjemaet skal inneholde opplysninger om leietaker, varighet på utleie, kontaktinformasjon til både eier og leietaker, samt en bekreftelse på at borettslagets husordensregler er kommunisert til leietaker.
- Manglende innlevering av skjema kan medføre reaksjoner i henhold til borettslagets vedtekter.

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar dette forslaget for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Sak 6.3 Forslag til generalforsamling vaskeri

Nedleggelse av fellesvaskeri og bedre utnyttelse av arealet

Bakgrunn: Borettslaget vårt har i dag tre fellesvaskerier som i dag benyttes i svært liten grad av beboerne. De fleste har egne vaskemaskiner i leilighetene sine, og vaskeriet står dermed stort sett ubrukt. Vaskemaskinene og tørketromlene er utdaterte og medfører løpende vedlikeholds- og driftskostnader som belaster borettslagets budsjett unødvendig.

Forslag: Styret foreslår å legge ned fellesvaskeriet og undersøke alternative bruksområder for arealet. Målet er å finne en løsning som er bedre tilpasset dagens og fremtidens behov i borettslaget.

Mulige alternativer for arealet:

1. **Fellesrom eller oppholdsrom** – Et sosialt samlingspunkt for beboerne, for eksempel et møterom, hobbyrom eller en liten treningssal.
2. **Syssel- og barnevognparkeringsplass** – Sikre en trygg og praktisk oppbevaringsplass for sykler og barnevogner.
3. **Lagingsplass for beboere** – Små boder eller ekstra lagerplass som kan leies ut.
4. **Annen fremtidsrettet bruk** – Styret kan vurdere andre løsninger som er tilpasset borettslagets behov.

Videre prosess: Dersom generalforsamlingen vedtar forslaget, vil styret jobbe videre med å kartlegge alternative løsninger og eventuelt innhente tilbud for ombygging eller tilpasning av arealet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at fellesvaskeriet avvikles, og at styret får fullmakt til å utrede alternative løsninger for arealet som bedre samsvarer med borettslagets behov. Styret presenterer en konkret plan for generalforsamlingen ved en senere anledning.

Vi håper på støtte til dette forslaget og ser frem til innspill fra beboerne om hvordan vi best kan utnytte arealet til glede for fellesskapet.

Sak 6.4 Ny sparekonto

Styret ber om fullmakt til å vurdere og eventuelt overføre disponible midler på en egen sparekonto.

Styret har fullmakt til å disponere denne kontoen, men det forutsettes at den ikke skal brukes til ordinær drift.

Sak 6.5 Andre saker

Ingen

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Lønborg Borettslag

Sted: Bergen Røde kors sykehjem

Dato: 05.05.25 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Rune Ravem

Til stede fra styret: Rune Ravem

Anne Rødsand

Inea Litleskare

Kristian Tunestveit

Eivind Pettersen

Til stede fra BOB: Kristian Opdahl, Kristine Holten
Guro Hovelstad,

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:

~~47~~ 47

+ Antall fullmakter:

1

= Antall stemmeberettigede:

~~48~~ 48

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Rune Ravem

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Thea Litlestovre

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Remi Hansson, Bjørn

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Remi Lukas

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4.Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør komme frem av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Rune Ravem	2024-2025
Styremedlem	Kristian Tunestveit	2024-2026
Styremedlem	Anne M. Rødsand	2024-2026
Nestleder	Thea Litleskare	2024-2026
Styremedlem	Eivind Pettersen	2024-2026
Vara	Eva Bjørndal	2024-2025
Vara	Lukasz Mojkowski	2024-2025
Vara	Kine Madeleen Bjørge	2024-2025

Forslag til kandidater:**Styre:**

Styreleder: Rune Ravem, blokk C, 2 år

Styremedlem: Thea Serine Moen Litleskare - blokk C, ikke på valg

Styremedlem: Anne M Rødsand- blokk C, ikke på valg

Styremedlem: Trude Noranger Salhus - blokk A, 2 år

Styremedlem: Christian Hamre Jørgensen A, 2 år

Varamedlemmer

Tone Vakt skjold C, 1 år

Lene Bjørkhaug Fredriksen C, 1 år

Atle Ingebrigsten A, 1 år

Dugnadsledere:

Blokk A: Ingeborg Helvik, velges for 1 år

Blokk B: Berit Karin Gjerde, velges for 1 år

Blokk C: Gertrud Eva Lovisa Cigen, velges for 1 år

Blokk C: Kathrine Døsvik, velges for 1 år

Bomiljø:

Kelly Alexandra Nogueira Førland C, 1 år

Magnus Edvard Ansnes Halset B, 1 år

Valgkomite:

Kathrine Døsvik, velges for 1 år

Knut Eia – Innleid driftsleder, velges for 1 år

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Rune Ravem	2025-2027
Styremedlem	Thea Serine Moen Litleskare	2024 - 2026
Styremedlem	Anne M. Rødsand	2024-2026
Styremedlem	Christian Jørgensen	2025-2027
Styremedlem	Trude Noranger Salhus	2025-2027
Vara	Tone Vaktskjold	2025-2026
Vara	Lene Bjørkhaug Fredriksen	2025-2026
Vara	Atle Ingebrigsten	2025-2026

Slik er sammensetningen øvrige verv etter dagens valg:**Dugnadsledere:**

Blokk	Navn	Periode (fra – til)
Blokk A	Ingeborg Helvik	2025-2026
Blokk B	Berit Karin Gjerde	2025-2026
Blokk C	Gertrud Eva Lovisa Cigen	2025-2026
Blokk C	Kathrine Døsvik	2025-2026

Bomiljø:

Blokk	Navn	Periode (fra – til)
Blokk C	Kelly Alexandra Nogueira Førland	2025-2026
Blokk B	Magnus Edvard Ansnes Halset	2025-2026

Valgkomite:

	Navn	Periode (fra – til)
Blokk C	Kathrine Døsvik	2025-2026
Driftsleder	Knut Eia	2025-2026

5.Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 317 000,-

Vedtak: Kr Godkjent

6. Innkommne saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og imot forslaget)

Sak 6.1 – Rehabilitering

Videre prosesser i forbindelse med et eventuelt rehabiliteringsprosjekt krever nye midler for å kunne framlegge gode alternativer forslaget for borettslaget.

De neste steget er prosjekt del 1 som innebærer følgende oppgaver

- Utarbeidelse av forslag tiltak som skal gjennomføres
- Utarbeidelse av budsjettalternativer til for de ulike alternativer
- Utarbeidelse av energiregnskap

Styret ber i denne forbindelse om 500.000 i midler til å videreføre prosessene med det BOB har definert som prosjekt del 1 – Budsjettering og valg av eventuelle kommende rehabiliteringstiltak

Antall stemmer for: 48

Antall stemmer mot: 0

Vedtak: Godkjent

Vedtaket krever alminnelig flertall.

SAK 6.2 – Kortidsutleie

Innstilling til Generalforsamlingen – Krav om Utfylt Skjema ved Kortidsutleie

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar innføring av et obligatorisk skjema for kortidsutleie i borettslaget. Dette forslaget er begrunnet i økende bruk av boliger til kortidsutleie og behovet for bedre kontroll over hvem som oppholder seg i blokkene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at alle seksjonseiere som ønsker å gjennomføre kortidsutleie av sine boliger i borettslaget, skal fylle ut og levere et fastsatt skjema til styret før utleieperioden starter.

Begrunnelse for vedtaket:

1. **Trygghet og sikkerhet:** Det er viktig å ha oversikt over hvem som oppholder seg i borettslaget for å ivareta sikkerhet og trygghet for beboerne.
2. **Ansvarsforhold:** Hvis uforutsette hendelser skulle oppstå, er det nødvendig å ha informasjon om hvem som er ansvarlig for den aktuelle boligen.
3. **Forebygging av uønskede situasjoner:** Kortidsutleie kan føre til økt trafikk av ukjente personer i borettslaget. Et skjema vil bidra til en mer kontrollert prosess og ansvarliggjøring av utleier.

Gjennomføring:

Styret utarbeider et standardisert skjema som må fylles ut før kortidsutleie kan gjennomføres.

- Skjemaet skal inneholde opplysninger om leietaker, varighet på utleie, kontaktinformasjon til både eier og leietaker, samt en bekreftelse på at borettslagets husordensregler er kommunisert til leietaker.
- Manglende innlevering av skjema kan medføre reaksjoner i henhold til borettslagets vedtekter.

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar dette forslaget for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Antall stemmer for: 48

Antall stemmer mot: _____

Vedtak: Godkjent

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Sak 6.3 – Forslag til generalforsamling vaskeri

Nedleggelse av fellesvaskeri og bedre utnyttelse av arealet

Bakgrunn: Borettslaget vårt har i dag tre fellesvaskerier som i dag benyttes i svært liten grad av beboerne. De fleste har egne vaskemaskiner i leilighetene sine, og vaskeriet står dermed stort sett ubrukt. Vaskemaskinene og tørketromlene er utdaterte og medfører løpende vedlikeholds- og driftskostnader som belaster borettslagets budsjett unødvendig.

Forslag: Styret foreslår å legge ned fellesvaskeriet og undersøke alternative bruksområder for arealet. Målet er å finne en løsning som er bedre tilpasset dagens og fremtidens behov i borettslaget.

Mulige alternativer for arealet:

1. **Fellesrom eller oppholdsrom** – Et sosialt samlingspunkt for beboerne, for eksempel et møterom, hobbyrom eller en liten treningssal.
2. **Sykel- og barnevognparkering** – Sikre en trygg og praktisk oppbevaringsplass for sykler og barnevogner.
3. **Lagringsplass for beboere** – Små boder eller ekstra lagerplass som kan leies ut.
4. **Annen fremtidsrettet bruk** – Styret kan vurdere andre løsninger som er tilpasset borettslagets behov.

Videre prosess: Dersom generalforsamlingen vedtar forslaget, vil styret jobbe videre med å kartlegge alternative løsninger og eventuelt innhente tilbud for ombygging eller tilpasning av arealet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at fellesvaskeriet avvikles, og at styret får fullmakt til å utrede alternative løsninger for arealet som bedre samsvarer med borettslagets behov. Styret presenterer en konkret plan for generalforsamlingen ved en senere anledning.

Vi håper på støtte til dette forslaget og ser frem til innspill fra beboerne om hvordan vi best kan utnytte arealet til glede for fellesskapet.

Antall stemmer for: 48

Antall stemmer mot: 0

Vedtak: Godkjent

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Sak 6.4 – Ny sparekonto

Styret ber om fullmakt til å vurdere og eventuelt overføre disponible midler på en egen sparekonto.

Styret har fullmakt til å disponere denne kontoen, men det forutsettes at den ikke skal brukes til ordinær drift.

Antall stemmer for: 48

Antall stemmer mot: 0

Vedtak: Groddkjent

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Andre innkomne saker

Ingen

Underskrifter: *Bogen 5/5-2025*

Møteleder

[Signature]

Referent

Inna SMD

Protokollunderskriver

[Signature]

Protokollunderskriver

Bang Kårbø

Nabolagsprofil

Helleveien 267 - Nabolaget Lønborg - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lønborg Linje 12, 19	0 min 0 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 8.5 km
Bergen Flesland	25 min

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Eidsvåg skole (1-7 kl.) 219 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	8 min 4.9 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	8 min 6.8 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	12 min 8.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	8 min 6.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 8.2 km

Ladepunkt for el-bil

Fagerlien Borettslag gjestelader	11 min
----------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

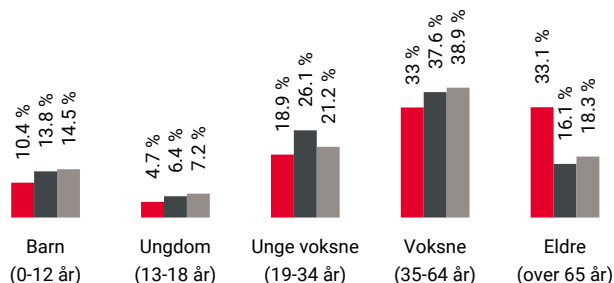
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønborg	1 392	799
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellebakken barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 59 barn	24 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Helleveien Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Spar Eikeviken PostNord	16 min 1.3 km



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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

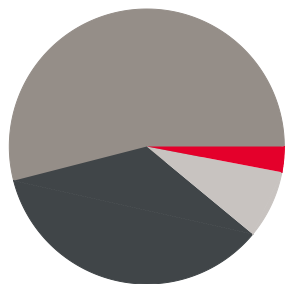
Furulia Balløkke Eidsvåg 11 min
Ballspill 0.9 km

Eidsvågskogen 19 min
Ballspill 1.5 km

Sammen Lehmkuhl 4 min

NEXT Nyhavn 5 min

Boligmasse



3% enebolig
35% rekkehus
54% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



Kløverhuset

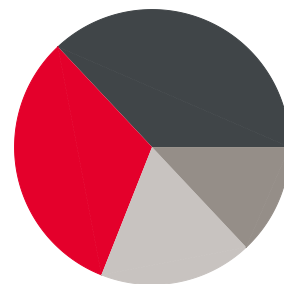
11 min



Vitusapotek Helleveien

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
37% 6-12 år
13% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



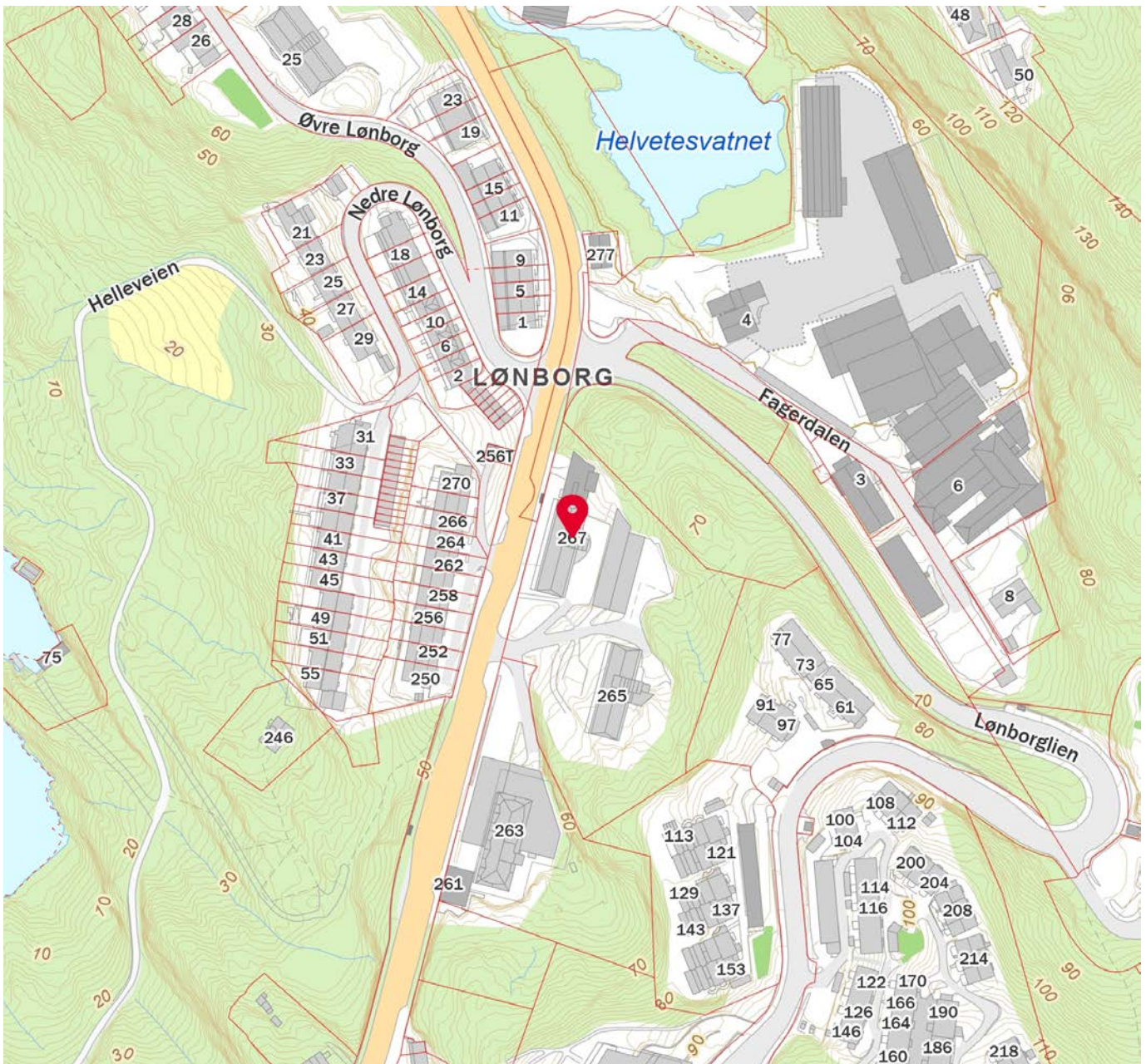
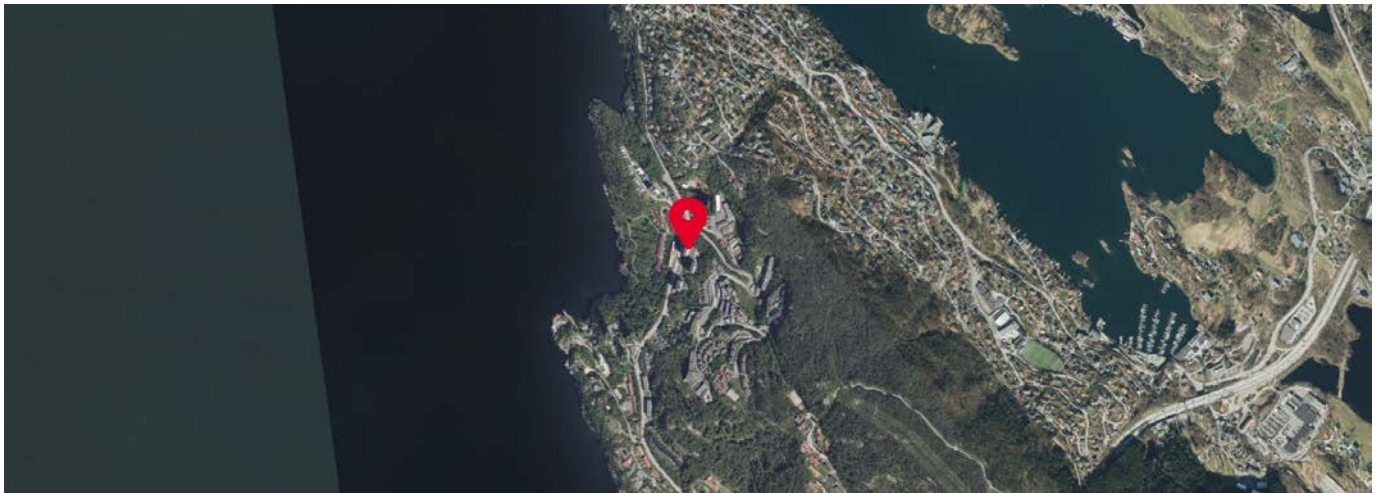
0%

53%

Lønborg
 Bergen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	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. AVTREKKSVENTILATER 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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: Helleveien 267
5039 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

Oppdragsnummer:

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

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre