

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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Felleskostn.: Kr 1 699,-
Selger: Adrianne Lavik Akse
Vidar Hatlem

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 46/49 kvm
Tomtstr.: 12415.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 1150
Snr. 29
Oppdragsnr.: 1501260036

Ditt nye hjem?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Lønborglien 40. Dette er en stilren og pen 2-roms leilighet i 5. etasje, med en herlig og solrik balkong med upåklagelig utsikt over Byfjorden og mot Askøy. Leiligheten har en fin og funksjonell planløsning, og passer perfekt for blant annet studenter og førstegangskjøpere. Her bor du sentralt til med gode bussforbindelser, gangavstand til NHH, nærhet til dagligvarebutikk og flotte turområder.

Kort oppsummert:

- Heis og garasje i bygget
- Laminat i gang, stue og soverom fra 2022
- Herlig balkong på 8 m² med gode sol- og utsiktsforhold
- Busstopp ca. 130 meter unna
- Coop Extra ca. 550 meter unna
- Ca. 30 minutters gange til NHH
- Høy standard, med ingen TG2 eller TG3 i tilstandsrapport

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	111
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 49 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm

Egen gitterbod på 3,2 m² i kjeller.

5. etasje

BRA-i: 46 kvm

Gang 7,3 m²

Bad/vaskerom 5 m²

Stue/kjøkken 22,1 m²

Soverom 8,6 m²

TBA fordelt på etasje

5. etasje

8 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12415.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

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

Beliggenhet

Lønborglien 40 ligger flott til i Ytre Sandviken. Boligen er omringet av flotte turmuligheter og friluftsområder, samt kort avstand til en rekke servicetilbud. Leiligheten har en nydelig utsikt over Askøy og Byfjorden, og meget gode solforhold. Fra boligen er det kort gangavstand til busstopp med hyppige avganger til Bergen sentrum og til Åsane via Eidsvågsneset. Hellemyren er det nærmeste busstoppet som ligger ca. 130 meter fra boligen. Herfra tar bussen deg til Bergen sentrum på ca. 18 minutter. Lønborg busstopp ligger ca. 470 meter fra boligen, herfra går bussen både til sentrum og til Åsane. Fra boligen kan du kjøre til både Bergen sentrum og Åsane på under 15 minutter. Begge steder tilbyr et rikt servicetilbud. For hverdagshandelen blir det naturlig å bruke Coop Extra Helleveien som ligger ca. 550 meter fra boligen.

Det er flere spisesteder i nærområdet. Her kan det trekkes frem Mamma Mia pizzeria i kort gangavstand fra boligen. Videre i Helleveien mot NHH finner man Pizzabakeren og Sushi Room.

Om sommeren kan du benytte deg av bade- og friluftsområdet, Helleneset. Dette er en svært populær badeplass med både strand og stupebrett, samt utendørs basseng som blir fylt på gode sommerdager. Ellers er det også populære badesteder i Tømmervågen og Biskopshavn.

For den turglade tilbyr nærområdet en rekke flotte turer. Her kan du benytte deg av turstiene rundt 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 også en rekke flotte treningsmuligheter i området, bl.a. NHH treningssenter m/klatrevegg, Stemmemyren idrettsanlegg og svømehall, klatrevegg på Helleneset og ved Hellen festning.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Anders Aase

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer:

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

Dører:

Glatt finert B-30/35 db entredør.

Balkongdør med 3-lags glass i plastbelagte aluminiumskarmer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong på 8 m², med utgang fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betongelementer i etasjeskille.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja

I sist tilstandsrapport er det påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Men at våtrommet fungerer med dette avviket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble modernisert i 2016. Det ble lagt flis på flis og opprinnelig membran er ikke berørt/skiftet. Flisarbeidet ble utført av beskjent murer.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ny dusjgarnityr ble montert i 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja

Salgsrapport fra 2023.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Nika Nasibi har gleden av å presentere Lønborglien 40. Dette er en pen og moderne 2-roms leilighet i 5. etasje, med god planløsning, herlig balkong og en nydelig utsikt over Byfjorden og Askøy. Her bor du sentralt til med gode bussforbindelser, gangavstand til NHH, nærhet til dagligvarebutikk og flotte turområder, noe som gjør leiligheten godt egnet for både førstegangskjøpere og studenter.

Gang:

Romslig gang på 7,3 m² med plass til garderobe. Fra gangen er det tilkomst til bad samt stue og kjøkken.

Stue / kjøkken:

Leiligheten har en sosial og åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en balkong på 8 m² med en nydelig utsikt over Askøy og Byfjorden, og svært gode solforhold. Balkongen har plass til innredning av sittegruppe, beplanting og annet terrassemøblement.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og rammer inn den flotte sjøutsikten. Gulvet er nytt fra 2022, noe som gir rommet et moderne og innbydende preg.

Kjøkkenet har glatte fronter, heltre benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin. Spisegruppe naturlig plassert i overgang mellom kjøkken/stue.

Soverom:

Soverommet har et areal på 8,6 m² og er innredet med garderobe. Videre er det plass til dobbeltseng og annet standard soverommøblement. Rommet har en praktisk og moderne løsning med adkomst via to dører fra stuen.

Bad:

Stilrent bad på 5 m². Badet er utstyrt med dusjdører, servant med møblement, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på gulv og vegger, samt platesatt og malt himling. Badet har elektrisk gulvvarme.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Eiendommen har ikke TG 2 eller TG 3. Forhold som har fått TG IU:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Betongelementer i etasjeskille. Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga

bygningmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i dusjkrok er mot nabo.

Tiltak TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking. Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

Det ble ikke registrert forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Sameiet har 84 plasser i garasje, og gjesteparkering med 15 plasser. Plassene er ikke faste, og følger ikke leilighetene.

Fri parkering i garasje, med max 1 bil pr beboer. Hver beboer har parkeringsbevis, dette beviset går fra tidligere beboer til ny beboer.

Lading gjennom Aneo, hver enkelt kjøper eget abonnement og kan lade på alle stasjoner i garasjen ved bruk av chip.

Parkering i garasje er kun tillatt for de som har gyldig parkeringstillatelse. Beboere og gjester kan parkere på oppmerkede plasser ute. Styret har fullmakt til å utarbeide detaljerte regler for parkering, og brudd på disse kan medføre bøtelegging eller borttauing for eiers regning.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8794164

Diverse

Oppgraderinger gjort i sameiet de siste 10 årene:

- Vask og maling av fasade, samt skiftet råtne panel og plank (2025).
- Ventilasjon er rensset i 2024, og rør sjekkes jevnlig.
- I 2018 ble det også gjennomført et større vedlikeholdsarbeid på kledning.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energimerke

Rød, C.

Informasjon om energiklasse

Det gjøres oppmerksom på at energiattesten er fra 2016.

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)
100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 984 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renvoasjon, vann, avløp og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 805 247 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 220 987 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

Eierbrøk

45/5442

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer internett (grunnpakke), forretningsførsel, vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men av mottatt dokumentasjon fra sameiet er det pt. ikke planlagt noe ytterligere økning.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 699

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 27 160

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Hellemyren Sameie

Organisasjonsnummer

887622922

Om sameiet

Informasjon fra årsmøte:

- Hver boenhet har kun anledning til å parkere én bil i garasjen, og gyldig parkeringsbevis skal være godt synlig i frontruten. Styret gjennomfører jevnlig kontrollrunder og følger opp beboere uten synlig parkeringsbevis.
- Styret skal innhente eksternt firma for bistand av å fjerne vegetasjon foran blokk 44. Samtidig planlegges det beskæring av trær på siden og bak blokken (på bakgrunn av fare for ras).

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Grilling er tillatt dersom det anvendes elektrisk eller gass-grill. Dette er under forutsetning at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull og bruk av tennvæske er ikke tillatt.

Terrassene i sameie er tilleggsdel til seksjonene. Beboere står derfor relativt fritt til å disponere sine uteareal med tanke på beplantning osv., men for å opprettholde en enhetlig fasade er det utarbeidet retningslinjer for endringer av terrasse, himling, skillevegg og solskjerming. Betydelige endringer av uteareal må varsels til styret for rutinemessig godkjenning.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 1150, seksjonsnummer 29 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/216/1150/29:

17.09.2004 - Dokumentnr: 31556 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:4

Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150

Gjelder denne registerenheten med flere

- Eier av gnr 216, bnr 1185, i Bergen kommune har for egen regning og risiko rett til å anlegge vei og har bruksrett til slik vei over gnr 216, bnr 1150, frem til bnr 1185. Veiens areal utgjør ca 40 m2.

- Eier av gnr 216, bnr 1185 har plikt til å delta i nødvendig drift og vedlikehold av hele adkomstveien over bnr 1150 fra offentlig vei og frem til avkjørsel til bnr 1185, med 4/106 deler av alle kostnader, ekskl kostnader til parkeringsplasser.

- Eier av gnr 216 bnr 1185 er alene ansvarlig for enhver kostnad til drift og vedlikehold knyttet til den veien de har bruksrett til iht pkt 1 over.

17.09.2004 - Dokumentnr: 31556 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1162

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:4

Tilkobling skal skje etter avtale og anvisning fra Skanska

Bolig AS

Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150

Gjelder denne registerenheten med flere

- Bravi Utbygging AS har rett til å koble vann- og avløpsledninger for bebyggelsen på bnr 1185 og bnr 1162 til det private ledningsnettet som går over bnr 1150. Tilkobling skal skje etter avtale og anvisning fra Skanska Bolig AS.

17.09.2004 - Dokumentnr: 31556 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1162

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:4

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150

Gjelder denne registerenheten med flere

Ved vedlikehold/drift av vannledning fra felles tilkoblingspunkt og frem til kommunal vannledning skal kostnadene fordeles slik.

Eier av gnr 216, bnr 1150: 102/106 deler av vedlikehold / drift.

Eier av gnr 216, bnr 1185: 4/106 deler av vedlikehold / drift .
Ved vedlikehold/drift av avløpsledning fra felles tilkoblingspunkt og frem til kommunal avløpsledning skal kostnadene fordeles slik:
Gnr 216, bnr 1150: 102/129 deler av vedlikehold/drift.
Gnr 216, bnr 1185: 4/129 deler av vedlikeholds/drift.
Gnr 216, bnr 1162: 23/129 deler av vedlikehold/drift .
- Bravi Utbygging AS opparbeide 25 meter forstøtningsmur langs skråning mot adkomstvei i sør på gnr 216, bnr 1150, samt fylle på jord og tilså.

17.09.2004 - Dokumentnr: 31556 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1162
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:4
Best. om drift og vedl.hold av egne ledninger.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eier av gnr 216, bnr 1185 og bnr 1162 har rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt andre ledninger og installasjoner over bnr 1150, samt rett til å foreta reparasjoner og utbedringer av disse. Inngrep i bnr 1150 skal på forhånd varsles og godkjennes av eier av gnr 216 bnr 1150, og eiendommen skal, etter inngrepet, settes i samme stand som den var før dette.
- Eier av gnr 216 bnr 1185 og bnr 1162 er alene ansvarlig for enhver kostnad til drift og vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger, ledninger og installasjoner som nevnt over.

24.09.2004 - Dokumentnr: 32279 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1994 - Dokumentnr: 3636 - Målebrev
Med grensejustering. Areal: 14.052 m2.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2004 - Dokumentnr: 32279 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/5442
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 102

01.01.2020 - Dokumentnr: 607616 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:216 Bnr:1150 Snr:29

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg blokk/bygård/terrassehus datert 23.05.2005.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Tilkomst via offentlig til privat vei. Privat vei er på sameiets 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.
Eiendommen har vannmåler

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 boliger, felles grøntareal, felles gangareal, felles lekeareal, felles avkjørsel og felles parkeringsplass.

Reguleringsplan på grunnen:

Planid: 7225003

Plannavn: BERGENHUS. GNR 216 BNR 1150, LØNBORGLIEN FELT B1 HELLEMYREN, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 13.06.2000

Dekningsgrad: 99,4 %

- Arealet er regulert til felles grøntareal, boliger, felles gangareal, felles lekeareal, felles avkjørsel og felles parkeringsplass

Reguleringsplan på grunnen:

Planid: 9160001

Plannavn: BERGENHUS. GNR 216 BNR 1185, LØNBORGLIEN, ØVRE FAGERDALEN

Ikrafttrådt: 10.12.2003

Dekningsgrad: 0,6 %

- Arealet er regulert til felles avkjørsel og annet fellesareal

Begrensninger i reguleringsplanen:

Reguleringsformål: 640 - Frisiktsone

Dekningsgrad: < 0,1 % (3,8 m²)

Reguleringsplan på grunnen:

Planid: 7220002

Plannavn: BERGENHUS. LØNBORGLIEN, FORTAU/REGULERINGSENDRING

Ikrafttrådt: 06.06.1990

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,5m²)

- Arealet er regulert til gang-/sykkelvei, annen veigrunn og boliger

Reguleringsplan på grunnen:

Planid: 7220000

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

Ikrafttrådt: 13.03.1989

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,5m²)

- Arealet er regulert til park.

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

Planid: 9165000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 216 BNR 1162, LØNBORGLIEN - ØVRE FAGERDALEN,
PLAN FOR UTBYGGING

Ikrafttrådt: 14.11.1994

- Mindre reguleringsendring av plan ved Olinestien.

Kommuneplan:

Planid: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

- Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, grønstruktur og LNF i kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Friluftsliv: Byfjellsgrense - sentrale byfjell. Dekningsgrad: 75,6 %

Faresone: Faresone ras. Dekningsgrad: 34,9 %

Gul støy: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 18,4 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Planid: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

- Planen skal gi forutsigbarhet gjennom tydelige bestemmelser. Målene er:

- flere boliger
- økt verdiskaping
- håndtere uforutsigbar framtid
- fortetting med kvalitet

- godt styringsverktøy
- effektiv saksbehandling

Planid: 7220005

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING

Saksnr: 200002088

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 2000.
- Reguleringsendring fra friområde til endesnuplass for buss.

Planid: 7225201

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

Saksnr: 190411500

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1991.
- Gjelder for Lønborglien 61-103; endret avkjøring.

Planid: 9160000

Plannavn: BERGENHUS. LØNBORGLIEN, ØVRE FAGERDALEN, REGULERINGSPLAN

Saksnr: 190930278

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1992. Gjelder for Olinestien.

Planid: 50860002

Plannavn: ÅSANE. GNR 116 BNR 489, EIDSVÅG, BOLIGOMRÅDE

- Eldre reguleringsplan ikrafttrådt i 1970. Gjelder for Lyngveien.

Planid: 7225304

Plannavn: BERGENHUS. LØNBORGLIEN FELT B5, MINDRE ENDRING

Saksnr: 199700306

- Mindre reguleringsendring ikrafttrådt i 1997.
- Endring av tilgjengelighet til opparbeidet lekeareal.
- Gjelder for Lønborglien 219 - 311.

Planid: 70350000

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

Saksnr: 202220645

- Detaljregulering ikrafttrådt i 2024.
- Gjelder næringsområdet like nedenfor eiendommen - i Fagerdalen. Naumann bygg AS etablerer nye lokaler der det har vært drevet trelasthandel siden 50 tallet.
- Forslagsstiller ønsker å transformere området ved å rive eksisterende bygningsmasse som anses som utdatert og saneringsmoden, og oppføre et nytt bygg. Foreslått formål er i hovedsak lager og forretning med tilhørende kontorer og utstillingsrom. Den eksisterende arealkrevende handelsvirksomheten i området ønskes videreført.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 216/1205

Bygningsnr: 301222114

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Status: Igangsettingstillatelse

Dato: 04.10.2013

Sakser: 201511518

- Gjelder Olinestien 28.

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

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt vederlag pålydende kr 45 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 24,900,-, oppgjørshonorar kr 8 500,-, eierskiftegebyr kr 6 725,-, opplysninger OBOS kr 4 375,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 6,900,-, visninger kr 2 900,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Håvard Tobiassen Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
havard.solheim@aktiv.no
Tlf: 941 59 255

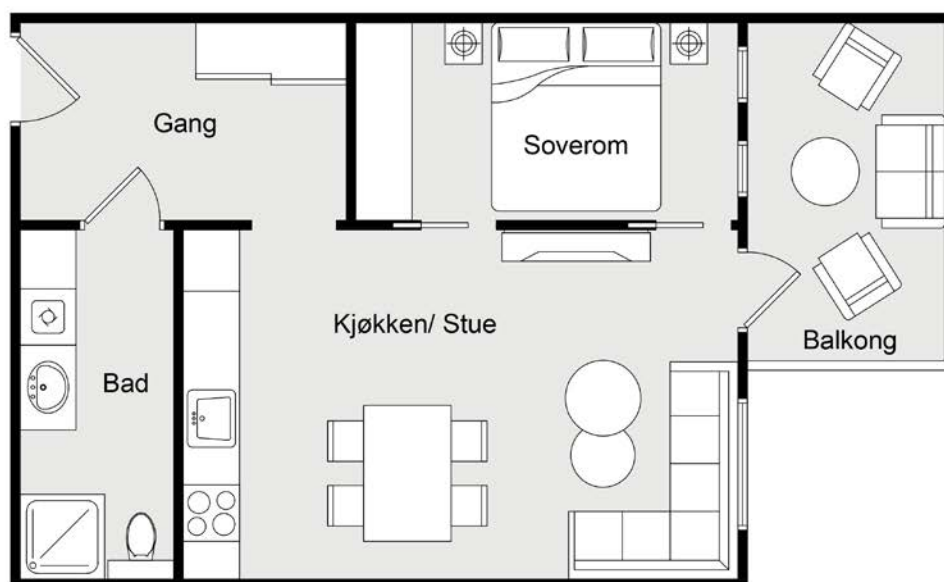
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.04.2026

Lønborglien 40



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







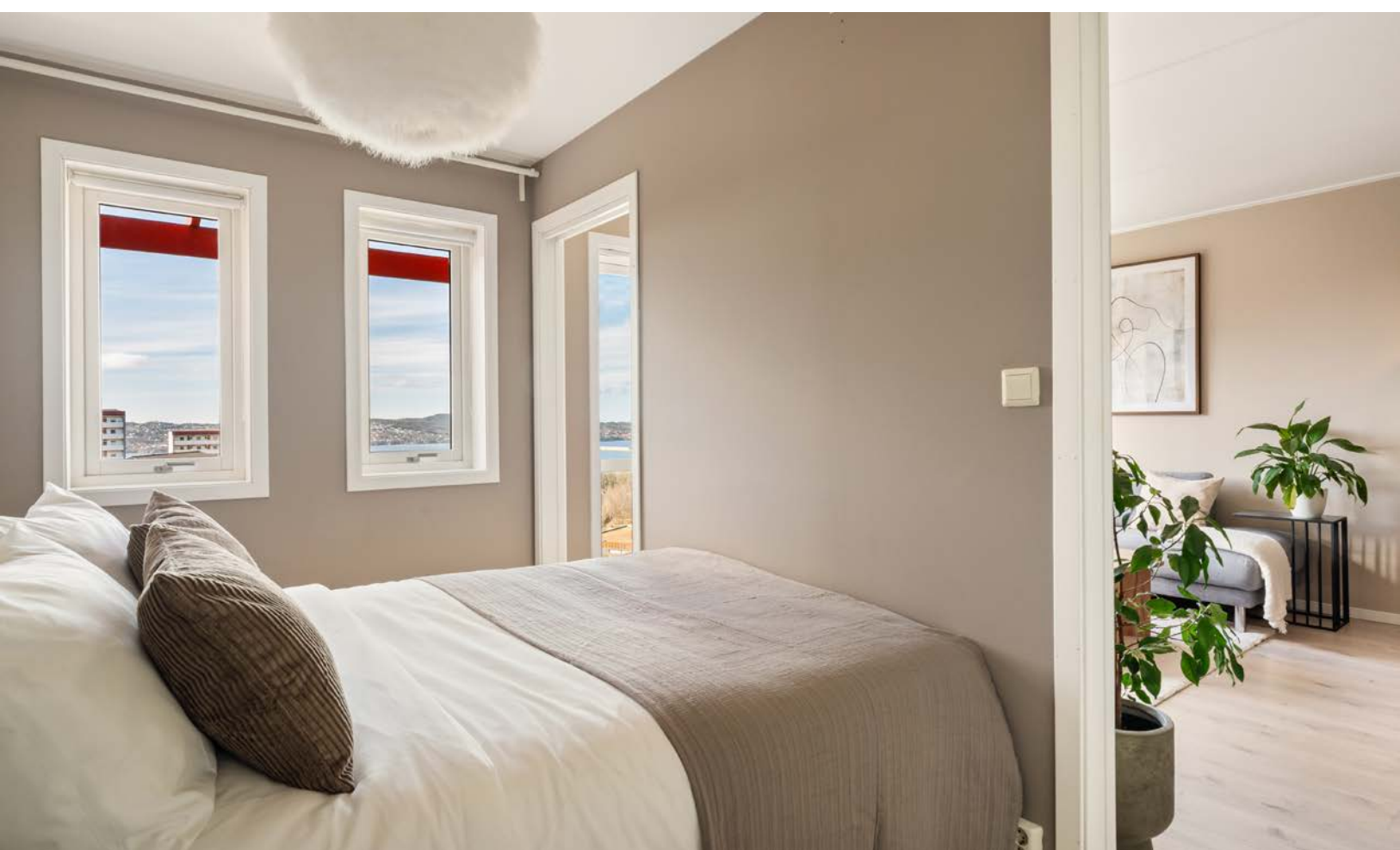






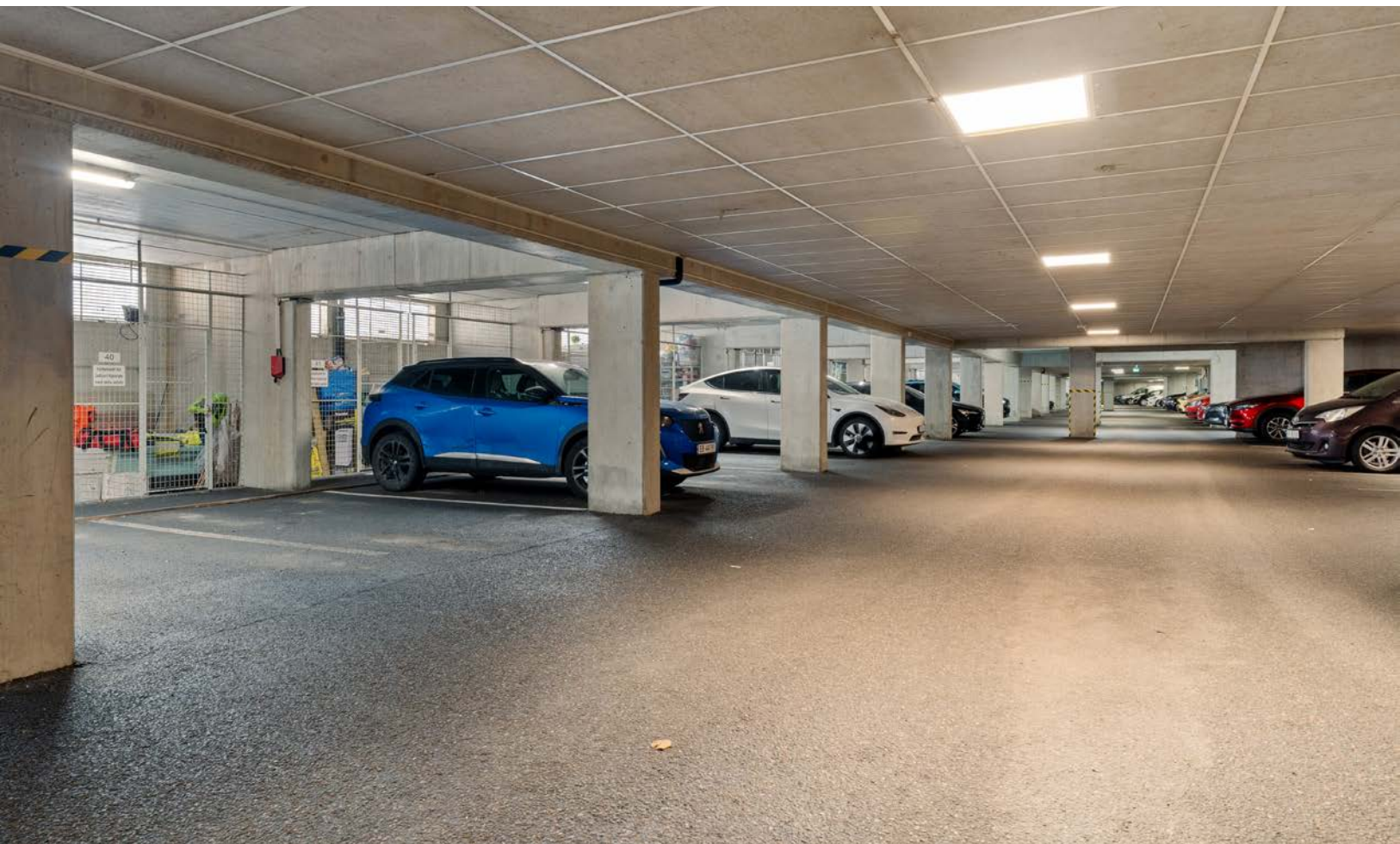




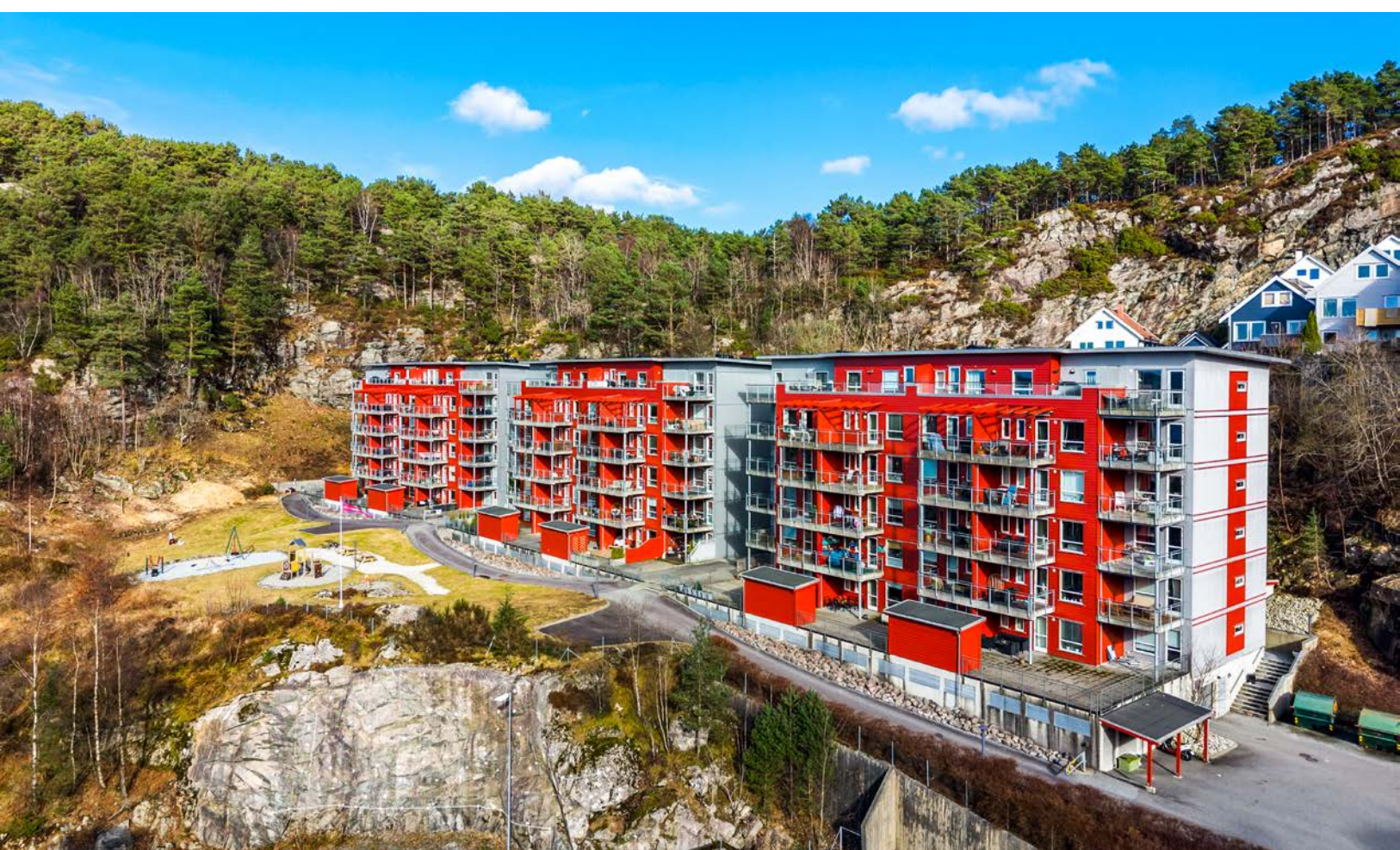












Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Lønborglien 40 , 5039 BERGEN



BERGEN kommune



gnr. 216, bnr. 1150, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 15943-2688

Eiendomsverdi ref nr: HU7746

Autorisert foretak: Takst Vestland AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut-Anders Aase



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ

Bygningen er oppført i 2005.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1985 og byggeforskrifter av 1. 7. 1997, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 2005.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.
Glatt finert B-30/35 db entredør.
Balkongdør med 3-lags glass i plastbelagte aluminiumskarmer
Balkong på 8 m², med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulver.
Platet og malte vegger.
Malte betongelementer.
Betongelementer i etasjeskille. Retningsavvik er ikke kontrollert.
Boligen var møblert på befaringsdagen.
Glatte finerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er fra 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Fliser på vegger, platet og malt himling.
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.
Klemring og membran er synlig i plastsluk.
Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.
80 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom.
Automatsikringer, 8 kurser og jordfeilbryter.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

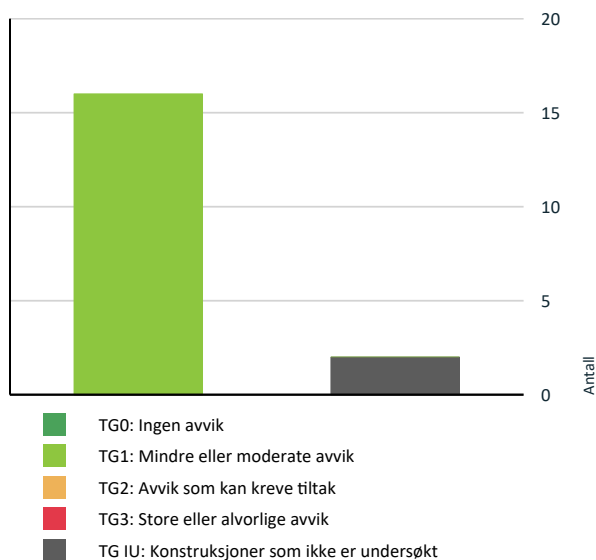
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



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 sameiet. 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](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eiere

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

! TG 1 Dører

Beskrivelse
Glatt finert B-30/35 db entredør.
Balkongdør med 3-lags glass i plastbelagte aluminiumskarmer

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong på 8 m², med utgang fra stue.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse
Laminat på gulv.
Platet og malte vegger.
Malte betongelementer.

Laminat i gang, stue og soverom er fra 2022.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Betongelementer i etasjeskille.

Retningsavvik er ikke kontrollert. Boligen var møblert på befaringsdagen.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte finerte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom er fra 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegger, platet og malt himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv. Elektrisk gulvvarme.
Det er tilfredsstillende fall, ca 25 mm, på gulv fra hengsle siden av dør og til topp slukrist.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Klemring og membran er synlig i plastsluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad med dusjdører, servant, møbler, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Dusjgarnityr fra 2022.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i dusjkrok er mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er ikke påkrevd med strakstiltak. Utsatte steder er kontrollert med fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkken fornyet i 2022, med ny benkeplate, blandebatteri og oppusset fronter.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør-i-rør-utførelse.

Det ble ikke registrert lekkasje i rørfordelerskap. Rørfordelerskapet bør kontrolleres regelmessig.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Det ble utført rens av ventilasjonsanlegg i 2022.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

80 liters varmtvannstank, plassert i bad/vaskerom.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Automatsikringer, 8 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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

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

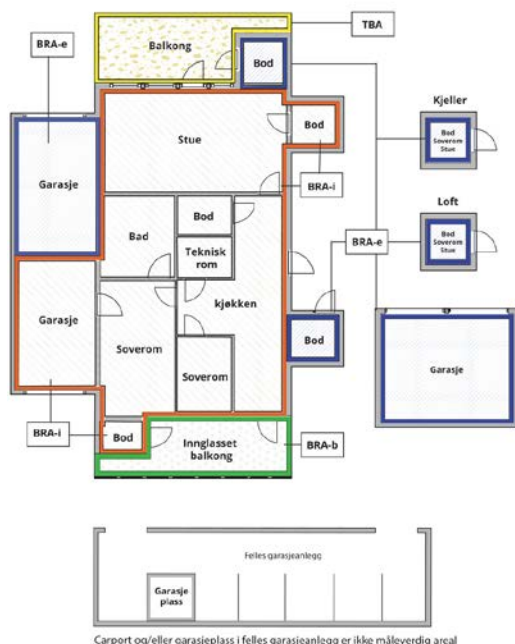
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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	46			46	8
Kjeller		3		3	
SUM	46	3			8
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Nettoareal for rommene:

Gang 7,3 m²

Bad/vaskerom 5 m²

Stue/kjøkken 22,1 m²

Soverom 8,6 m²

Egen gitterbod på 3,2 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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Knut-Anders Aase	Takstingeniør
	Adrianne Lavik Akse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	1150		29	12415.3 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lønborglien 40

Hjemmelshaver

Akse Adrianne Lavik, Hatlem Vidar

Kommentar

Arealet er felles for sameiet.

Eierandel

45 / 5442

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktivt beliggende leilighet med fin utsikt over Byfjorden mot Askøy.
Leiligheten er vestvendt med gode solforhold.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet fellesareal.
Parkering i felles garasjeanlegg, samt gjesteparkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Adrianne Lavik Akse

Vidar Hatlem

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lønborglien 40

5039 Bergen

4601-216/1150/0/29



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

I sist tilstandsrapport er det påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Men at våtrommet fungerer med dette avviket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble modernisert i 2016. Det ble lagt flis på flis og opprinnelig membran er ikke berørt/skiftet. Flisarbeidet ble utført av beskjent murer.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Beskrivelse av arbeidet: Ny dusjgarnityr ble montert i 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsrapport fra 2023.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

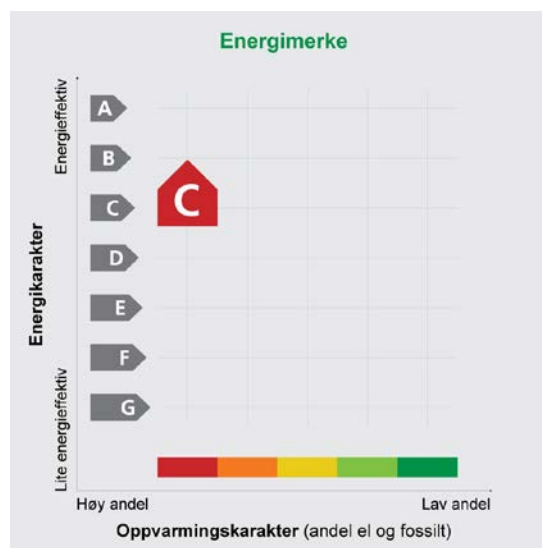
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Lønborglien 40
Postnr	5039
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	1150
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	20787449
Bolignr.	H0505
Merkenr.	A2016-685464
Dato	24.07.2016



Eier	Fredrik Tangerås
Innmeldt av	Fredrik Tangerås

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

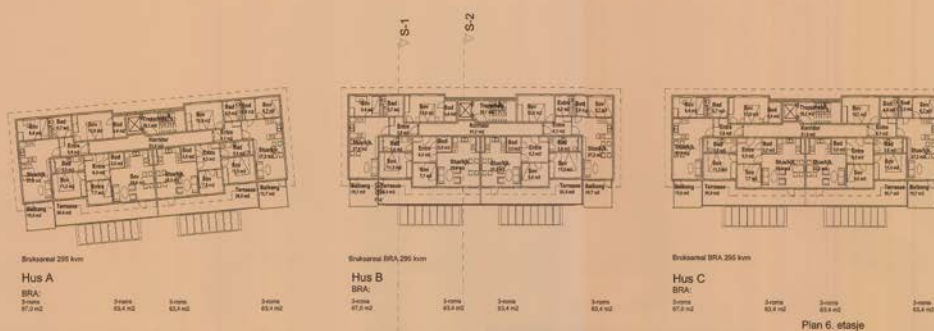
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Rammesøknad		X
Plan 2-5. og 6. etasje	A.102	A

SELMER
SKANSKA
Selmer Skanska Bolig AS
Boliger på Hellemyren

LINK arkitektar as Arkitektur og plan
Landskapsarkitektur
Innviir og utviiir
L. 2240K

Telefon: 02 27 14 00
Telefax: 02 27 14 01
E-post: link@link.no

Plan 2-5. og 6. etasje	A.102	A
------------------------	-------	---

DOI:	10.1002	Page no:	497	Copyright no:	744
Date:	14.10.2002	Revised no:	49	Security:	444



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

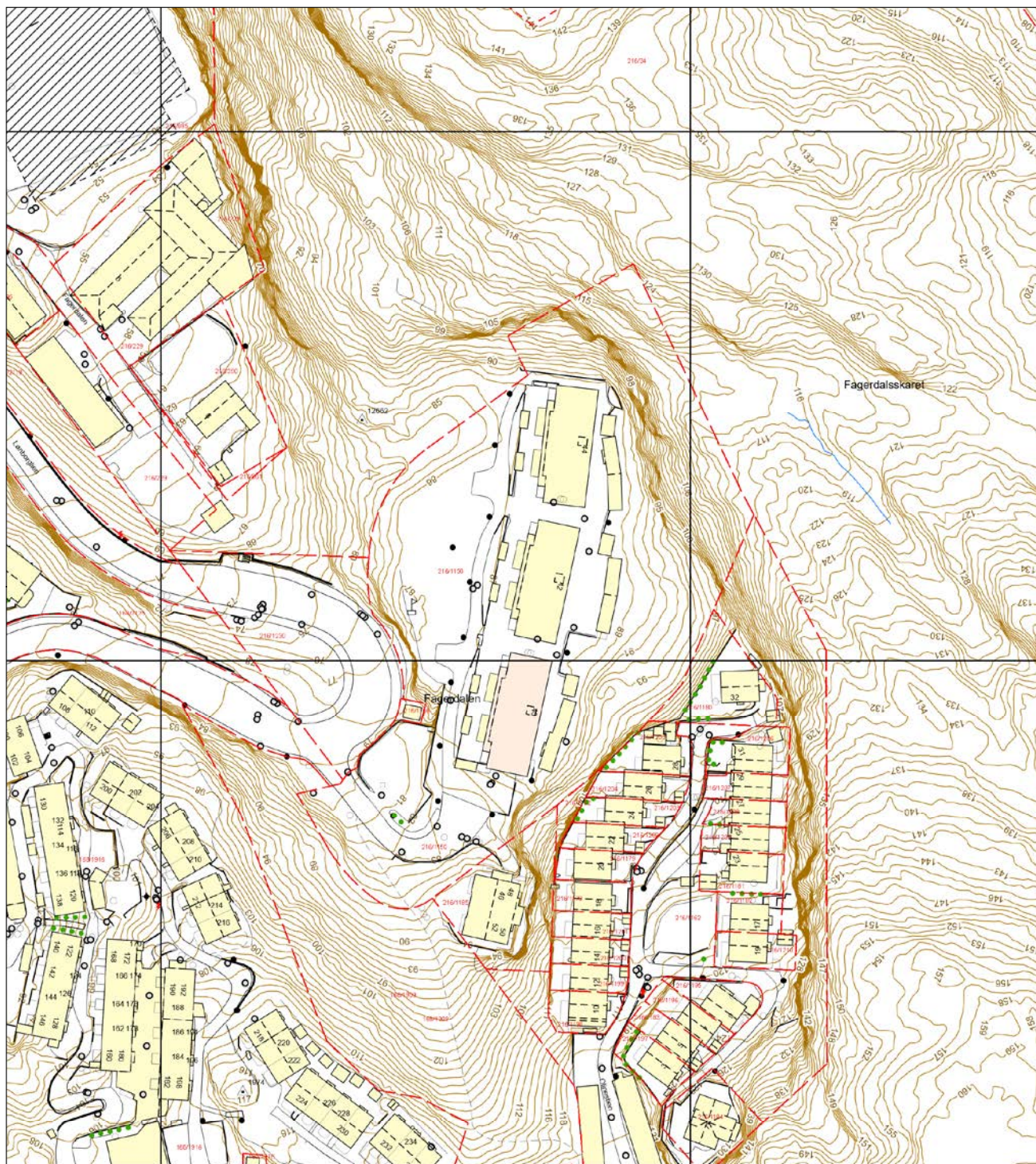
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1500

Dato: 13.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/1150/0/29

Adresse: Lønborglien 40, 5039 BERGEN



— 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	● InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

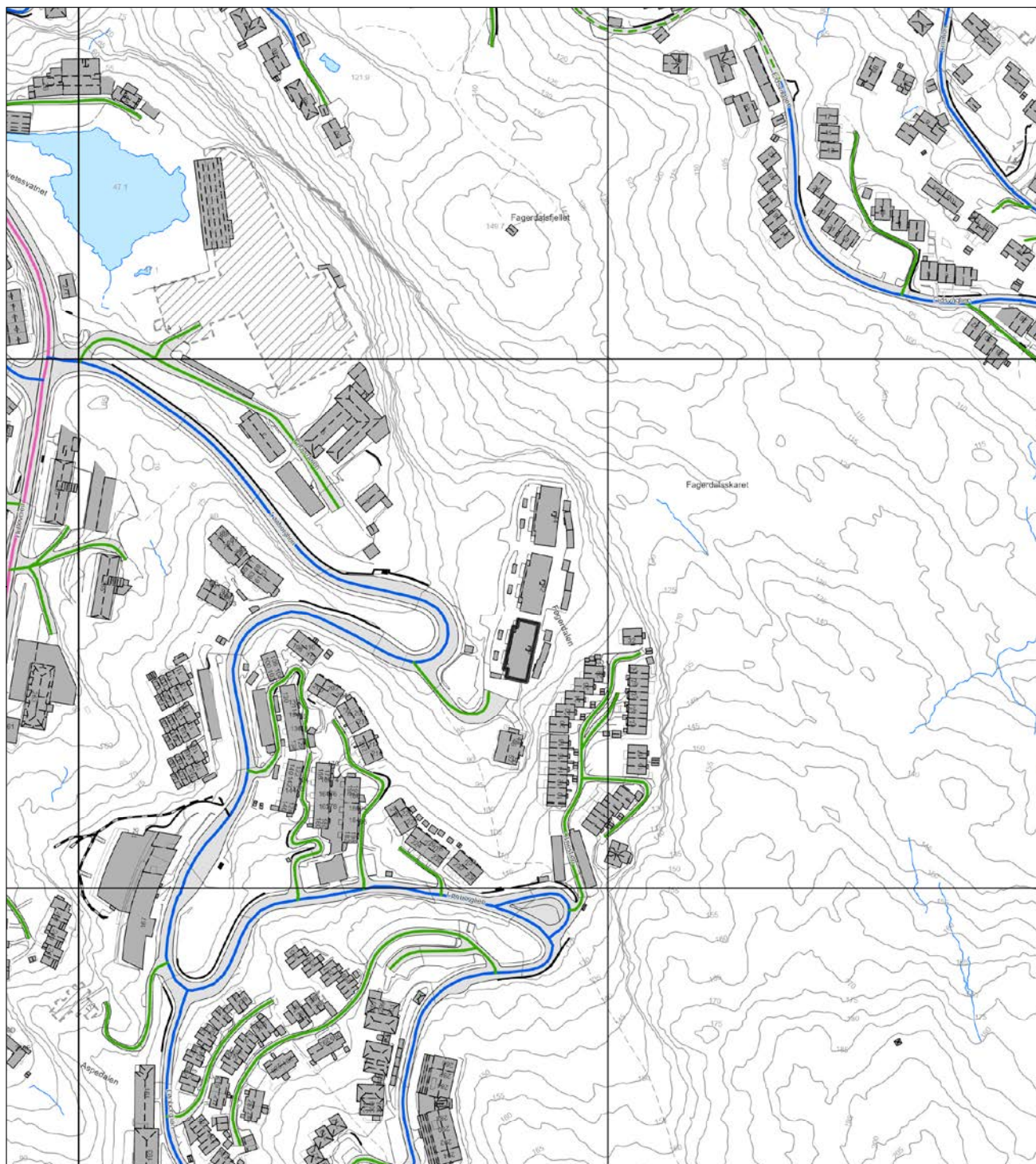
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 13.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/1150/0/29

Adresse: Lønborglien 40, 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 |

Aktiv Arna & Åsane AS
Aktiv avd. Arna og Åsane (Indre Arna) v/Ingrid Skudal Holmefjord
Indre Arna-vegen 172, 5261 INDRE ARNA
E-post: ingrid.holmefjord@aktiv.no

Deres ref.: 1501260036 . Vår ref.: 6258-1-029

Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Hellemyren Sameie
Organisasjonsnr: 887622922
Seksjonseier: Akse, Adrienne Lavik
Medeier: Hatlem, Vidar
Leilighetsnummer: 029
Adresse: Lønborglien 40, 5039 BERGEN
Seksjonsnummer: 29
Gnr. 216
Bnr. 1150

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8794164.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har 84 plasser i garasje, og gjesteparkering med 15 plasser. Plassene er ikke faste, og følger ikke leilighetene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 698,68,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	199,00	
Felleskostnader	1 499,68	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 628,-
Fradragsberettigede kostnader: 7,-
Annen formue: 27 160,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christer Jensen pr. e-post: christer.jensen@obos.no eller telefon: 55 94 27 99.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Magne Vika, e-post: hellemyren@styrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR HELLEMYREN SAMEIE



§1 – Formålsbestemmelse

Husordensreglene har til formål å oppnå et best mulig miljø for de som bor i sameiet. Reglene er et forsøk på å avveie den enkeltes interesser i forhold til fellesskapets interesser. Husordensreglene gjelder for seksjonseier og den som gis adgang til sameiet.

§2 – Alminnelige ordensregler

Enhver seksjonseier plikter til å bidra til at alminnelig ro og orden hersker innenfor sameiets område. Sameierne har forpliktelser til å ta alminnelig hensyn til sine naboer.

§3 – Bruk av fellesareal

Fellesarealet skal ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Bortsett fra dørmatte er det ikke tillatt å plassere noe i gangene. Det er for eksempel ikke tillatt å sette sko og bossposer utenfor døren. Eneste unntak er korttidsparkering av barnevogn og rullestol så lenge dette ikke skaper unødige problemer for naboer. Det er ikke tillatt å plassere noe i garasjen utenfor bodene uten tillatelse fra styret.

Ytterdører og dør til heisrom i garasje skal alltid holdes lukket og låst. Hvis man av en eller annen grunn må sette en dør åpen, skal man etterpå sørge for at den blir lukket og låst.

§4 – Boss/søppel

Det er ikke tillatt å sette fra seg boss ved siden av søppelkontainerne eller noe annet sted på eiendommen. Husholdningsavfall og papp/papir skal plasseres i kontainerne. Alt annet avfall må man sørge for å kvitte seg med selv, eller vente til det kommer egen kontainer for slikt, noe som vil skje minst en gang i året. Spesialavfall, hvitevarer og andre større ting må man uansett ta seg av selv.

§5 – Bruk av boder

Hver enhet har sin egen bod der man kan oppbevare saker og ting. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker eller gassflasker i bodene i garasjen. Hver blokk har en fellesbod der man midlertidig kan sette fra seg ting som man ikke får plass til i egen bod. Slike ting skal merkes tydelig med navn, leilighetsnummer og telefonnummer. Ting som ikke er merket skikkelig kan bli kastet uten varsel. Fellesboden for sameiet skal kun brukes for utstyr som tilhører Hellemyren Sameie.

§6 – Parkering

Parkering i garasje er kun tillatt for de som har gyldig parkeringstillatelse. Beboere og gjester kan parkere på oppmerkede plasser ute. Styret har fullmakt til å utarbeide detaljerte regler for parkering, og brudd på disse kan medføre bøtelegging eller borttauing for eiers regning. Ubetalte krav kan inndrives iht vedtektenes pkt 5-2 *Panterett for sameiernes forpliktelse*.

§7 – Bruk av veranda/terrasse

Veranda/terrasse og vinduer må ikke benyttes til risting av matter, sengetøy og lignende. Det skal ikke kastes noe over rekkverkene. Beboere plikter å informere gjester om at det ikke er tillatt å kaste for eksempel sigarettneiper over rekkverket. Beboer har plikt til å holde sluk på veranda ren slik at det ikke blir oversvømmelse eller at avløpsrøret blir tettet til.

Grilling er tillatt dersom det anvendes elektrisk eller gass-grill. Dette er under forutsetning at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Grilling med kull og bruk av tennvæske er ikke tillatt.

§8 – Støy/Musikk

På dager før normale arbeidsdager skal det være stille etter klokken 23, ellers klokken 24. Musikk skal da dempes og man bør unngå å prate høyt på veranda/terrasse.

Maskiner som lager mye støy skal ikke brukes om natten. Dette kan for eksempel gjelde tørketrommel og vaskemaskin (spesielt sentrifugering).

Når man bor i blokk bør man generelt være tilbakeholdne med å spille høy musikk. Man bør også unngå å spille musikk «hele tiden», siden bass forplanter seg i bygget selv med relativt lavt volum, og dette kan i lengden være plagsomt for naboene.

§9 – Brannvarslingsanlegg

Alle beboere plikter å sette seg inn i hvordan brannsentralen virker, slik at man raskt kan slå av alarmen hvis man er uheldig og utløser en falsk alarm. Man plikter å gjøre sitt ytterste for å unngå å utløse falsk brannalarm, bl.a. ved alltid å ha på avtrekksvifte ved matlaging. Husk at damp fra oppvaskmaskin og dusj også kan utløse alarm. Når man har gjester bør man informere om at utløsning av alarm vil forstyrre samtlige beboere i blokken.

§10 – Skilt, oppslag, klistrelapper

Det er ikke tillatt å sette opp oppslag uten styrets godkjennelse. Skilt på postkasser skal være like, og klistrelapper skal unngås. Styret vil sørge for at man får postkasseskilt og navn på ringeklokke ved ytterdør. Man bør opplyse styret om nye beboere minst en uke før innflytting, enten ved å sende e-post til post@hellemyren.no eller melding til styreleder eller nestleder. Sameiet bekoster postkasseskilt med navn på de voksne beboerne. Hvis man ikke ønsker reklame i posten skal man bruke standardiserte klistrelapper som bl.a. fås på postkontoret.

§11 – Sanksjoner

Gjentatte overtredelser av ordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til utkastelse og/eller tvangssalg av leiligheten, ref. vedtektenes punkt 6.

Retningslinjer for uteareal Hellemyren Sameie

Dokumentet er et vedlegg til husordensreglene.

Terrassene i sameie er tilleggsdel til seksjonene. Beboere står derfor relativt fritt til å disponere sine uteareal med tanke på beplanting osv., men for å opprettholde en enhetlig fasade er det utarbeidet retningslinjer for endringer av terrasse, himling, skillevegg og solskjerming. Betydelige endringer av uteareal må varsels til styret for rutinemessig godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn (les: brudd med retningslinjene i dette dokumentet).

1. Estetikk, bygging og materiale

1.1 Terrasse første etasje

Steinhellene skal ikke tas bort fra bakken, men seksjonseier kan legge markterrasse oppå steinhellene. Markterrassen må være flytende og må ikke festet i hellene eller noe under. Det ligger membranduk under hellene, og det må ikke borres i. Plattingen må være enkel og fullstendig reversibel.

Materialet som er tillatt å legges er terrassebord. Materiale utover dette vil ikke bli godkjent. Fargen på plattingen skal være grå eller trefarget.

I følge eierseksjonsloven §25 annen ledd må ikke bruksenheten og fellesarealene brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er derfor viktig at man ikke privatiserer i slik grad at naboen ikke har fri ferdsel til for eksempel bod.

Godkjent størrelse på plattingen står beskrevet i tilleggskdokumentet i form av PDF tegninger.

Seksjonseier må sikre at det ikke bygges noe på terrassen som leder vann mot bygningskroppen eller bod. Plattingen må ikke gå over til naboens - eller fellesområdet.

1.2 Skillevegg/levegge første etasje

Det er tillatt å sette opp skillevegger. Skilleveggen må ikke gå lengre ut enn utstrekningen av det terrassen gjør (se PDF vedlegg). Skilleveggen må bygges på egen tilleggsdel og ikke gå over til

Rev.dato 28.02.2023

naboen. Høyde på skilleveggen skal max være 2.meter høy og den må heller ikke festes i terrassen over. Det må heller ikke borres i betongheller slik at membranduk skades.

Materiale skal være av enklafals kledning og samme dimensjons som er på byggets fasade vegger.

1.3 Himling

Himling kan kles inn, men kledningen må dekke hele flaten i taket. Det er ikke godkjent å kle inn kun deler av taket, og det må ikke bygges på utsiden.

Materiale må være faspanel og ha fargen grå. Dimensjon på faspanel mellom 100 og 150 mm bredde.

Skal det installeres spotter eller annet elektrisk i taket, skal godkjenning av elektrisk arbeid leveres til styret (samsvarserklæring) på bakgrunn av sikkerheten og brannfaren det kan utgjøre.

1.4 Solskjerming

Det er tillatt med solskjerming/markise på terrassene. Fargen på markise må være grå. Styret jobber med å få på plass en avtale med en leverandør, slik at alle beboere kan få gode rabatter på innvendig og utvendig solskjerming.

2. Vedlikeholdsansvar

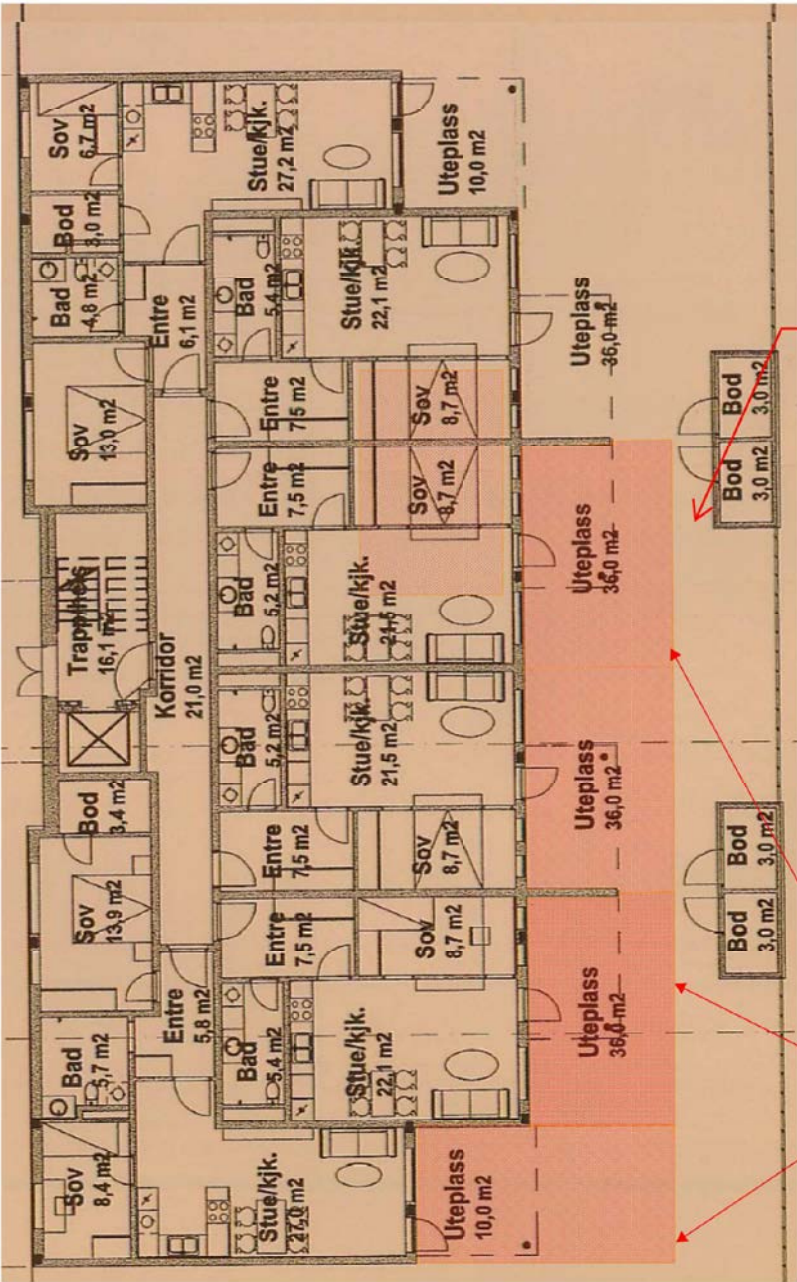
Det er seksjonseier eget ansvar å ta vedlikehold og bære kostandene det vil medføre med å gjøre endringer på terrasse, himling, skillevegg og solskjerming. Alt arbeid og eventuelle skader i forbindelse med utførelse hefter ved seksjonseier selv.

Ved behov for vedlikeholdsarbeid i regi av styret (eks underlag/membran over garasjeanlegg), er det seksjonseier som må bære kostandene med demontering/remontering/flytting av terrasse.

Skal det gjennomføres vedlikeholdsarbeid som vil påvirke underlaget/materialet eller andre eiendeler på terrassene (kjemikalier etc.) er det seksjonseiers ansvar å beskytte/flytte eiendelene.

Opprettholdes ikke krav om vedlikehold, kan styret pålegge seksjonseier å gjennomføre nødvendig vedlikehold. I ytterste konsekvens kan styret gjennomføre vedlikehold på seksjonseiers regning.

Rev.dato 28.02.2023



Avgrensninger

1

Avstand mellom
terrasse og bod skal
være minimum 1,4
meter

2



3

Terrassebord 28x120 og rekker 28x120 .
Hele terrasse må ligges flytende . Det må
ikke festes eller forankres noe i
betonghellene , da det er membrantekking
til underliggende garasjeanlegg .

Forslag til legging av
terrassebord for
leiligheter i 1.etg .
vedlegg: Beskrivelse .

Styret Hellemøyren
sameiet 8.februar 2023

V E D T E K T E R
for
Hellemyren Sameie
Org. nr. 887 622 922

Vedtektene er fastsatt i ordinært sameiermøte 09.03.2010, og erstatter tidligere vedtekter for sameiet datert 12.07.2004. Sist endret på årsmøte 21.04.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hellemyren Sameie. Sameiet består av 102 boligseksjoner av eiendommen gnr. 216, bnr. 1150 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.09.2004

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier råår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre (minimum 2 andre) medlemmer og opptil 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år, og de andre medlemmene er to år, med alternerende funksjonstid, slik at ca. halvparten er på valg hvert år.

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i

sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

HELLEMYREN SAMEIE
ORG.NR. 887 622 922, KUNDENR. 6258

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 729 376	2 547 288	2 730 000	2 729 000
Andre inntekter	3	8 750	6 950	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 738 126	2 554 238	2 740 000	2 739 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 339	-63 314	-80 000	-80 000
Styrehonorar	5	-160 000	-150 000	-160 000	-170 000
Avskrivninger	11	-19 866	-19 866	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 575	-10 035	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-119 865	-113 830	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-7 608	-8 250	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 084 577	-625 603	-1 905 000	-914 000
Forsikringer		-208 059	-200 565	-221 473	-265 000
Ladekostnader EL-bil		-15 500	-14 901	-12 000	-12 000
Energi/fyring		-84 145	-89 450	-140 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-630 546	-589 644	-591 000	-400 000
Andre driftskostnader	9	-256 209	-210 398	-187 000	-372 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 644 289	-2 095 855	-3 443 473	-2 466 000
DRIFTSRESULTAT		93 837	458 383	-703 473	273 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	75 839	46 663	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		75 839	46 663	0	0
ARSRESULTAT		169 676	505 046	-703 473	273 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		169 676	505 046		

HELLEMYREN SAMEIE
ORG.NR. 887 622 922, KUNDENR. 6258

BALANSE

	Note	2024	2023
--	------	------	------

EIENDELER

ANLEGGSMIDLER

Andre varige driftsmidler	11	9 934	29 800
SUM ANLEGGSMIDLER		9 934	29 800

OMLØPSMIDLER

Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 837	0
Forskuddsbetalte kostnader		375 705	338 669
Andre kortsiktige fordringer	12	169 599	0
Driftskonto OBOS-banken		361 700	739 383
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 310
Sparekonto OBOS-banken		2 093 054	1 721 506
SUM OMLØPSMIDLER		3 006 895	2 806 868

SUM EIENDELER		3 016 829	2 836 668
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13	2 885 004	2 715 328
SUM EGENKAPITAL		2 885 004	2 715 328

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		31 910	19 403
Leverandørgjeld		96 815	87 291
Skyldige offentlige avgifter	14	383	10 023
Annen kortsiktig gjeld	15	2 717	4 623
SUM KORTSIKTIG GJELD		131 825	121 340

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 016 829	2 836 668
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 13.03.2025
 Styret i Hellemyren Sameie

Magne Vika /s/

Kristoffer Gjøstein Sundal /s/

Ingrid Haugland /s/

Caroline Bentzen /s/

Malin Elisabet Lilletvedt /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 091 672
Kabel-TV	637 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 729 376

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	8 150
Skilt	600
Andre inntekter	0
SUM ANDRE INNETEKTER	8 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 000
Påløpte feriepenger	-2 717
Arbeidsgiveravgift	-25 622
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 339

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 747, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 575.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 508
Andre konsulentonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-7 608

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-770 770
Drift/vedlikehold elektro	-30 058
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 413
Drift/vedlikehold heisanlegg	-177 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 052
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 023
Kostnader dagnader	-1 135
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 084 577

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 491
Håndverktøy	-19 529
Annet driftsmateriale	-5 787
Vakthold	-9 075
Renhold ved firmaer	-122 757
Snørydding	-81 966
Andre fremmede tjenester	-1 961
Trykksaker	-846
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 747
Porto	-250
Vedlikehold biler/maskiner	-2 722
Bank- og kortgebyr	-4 079
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-256 209

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	75 493
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	346
SUM FINANSINNTEKTER	75 839

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1	
Tilgang 2022	59 599
Avskrevet tidligere	-29 799
Avskrevet i år	-19 866
	9 934
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	9 934

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 866
--------------------------------	----------------

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	169 599
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	169 599

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 885 004
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 885 004

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-383
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-383

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar	-2 717
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 717

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Bergen, 12.07.2004	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Skanska Bolig AS BJØRNAR DANIELSEN, RUNE HAUGSDAL	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--------------------------------------	--	---

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsligstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg 1. *av 26***Seksjoneringsliste / Fordelingsplan.****Sameiet Bopel gnr. 216 bnr. 1150 i Bergen kommune.
Lønborglien 40, 42 og 44.**

Snr	Formål	Eierbrøk BRAs	Tilleggsareal Bod/terrasse B(bygning)/G(grunn)
1	B	67	B/G
2	B	45	B/G
3	B	45	B/G
4	B	45	B/G
5	B	45	B/G
6	B	64	B/G
7	B	67	B
8	B	45	B
9	B	45	B
10	B	45	B
11	B	45	B
12	B	64	B
13	B	67	B
14	B	45	B
15	B	45	B
16	B	45	B
17	B	45	B
18	B	64	B
19	B	67	B
20	B	45	B
21	B	45	B
22	B	45	B
23	B	45	B
24	B	64	B
25	B	67	B
26	B	45	B
27	B	45	B
28	B	45	B
29	B	45	B
30	B	64	B
31	B	67	B
32	B	64	B
33	B	64	B
34	B	64	B
35	B	67	B/G
36	B	45	B/G
37	B	45	B/G
38	B	45	B/G
39	B	45	B/G
40	B	64	B/G
41	B	67	B
42	B	45	B
43	B	45	B
44	B	45	B
45	B	45	B
46	B	64	B
47	B	67	B

TINGLYST**24 SEPT. 2004**Dagboknr. **32279**
BERGEN BYFOGDEMBETE



Vedlegg 1.

48	B	45	B
49	B	45	B
50	B	45	B
51	B	45	B
52	B	64	B
53	B	67	B
54	B	45	B
55	B	45	B
56	B	45	B
57	B	45	B
58	B	64	B
59	B	67	B
60	B	45	B
61	B	45	B
62	B	45	B
63	B	45	B
64	B	64	B
65	B	67	B
66	B	64	B
67	B	64	B
68	B	64	B
69	B	67	B/G
70	B	45	B/G
71	B	45	B/G
72	B	45	B/G
73	B	45	B/G
74	B	64	B/G
75	B	67	B
76	B	45	B
77	B	45	B
78	B	45	B
79	B	45	B
80	B	64	B
81	B	67	B
82	B	45	B
83	B	45	B
84	B	45	B
85	B	45	B
86	B	64	B
87	B	67	B
88	B	45	B
89	B	45	B
90	B	45	B
91	B	45	B
92	B	64	B
93	B	67	B
94	B	45	B
95	B	45	B
96	B	45	B
97	B	45	B
98	B	64	B
99	B	67	B
100	B	64	B
101	B	64	B
102	B	64	B
Sum boligseksjoner <i>faller = nevner</i> 5442			

TINGLYST

24 SEPT. 2004

Dagboknr. 32279
BERGEN BYFOGDEMBETE



VEDLEGG 2 av 26

- Avgrensning av planen
- Eierseksjoner
- Tilleggsdel til eierseksjoner

G.nr. 216, B.nr. 1150

BOPEL Hus A, B og C
Strekkode

Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

CANSKA



Mål
Tegn.nr. A.101-S0003
Dato 07.07.04



BERGEN KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

Byrådsavdeling for byutvikling

Byggesak og private planer

Målestokk 1:1000

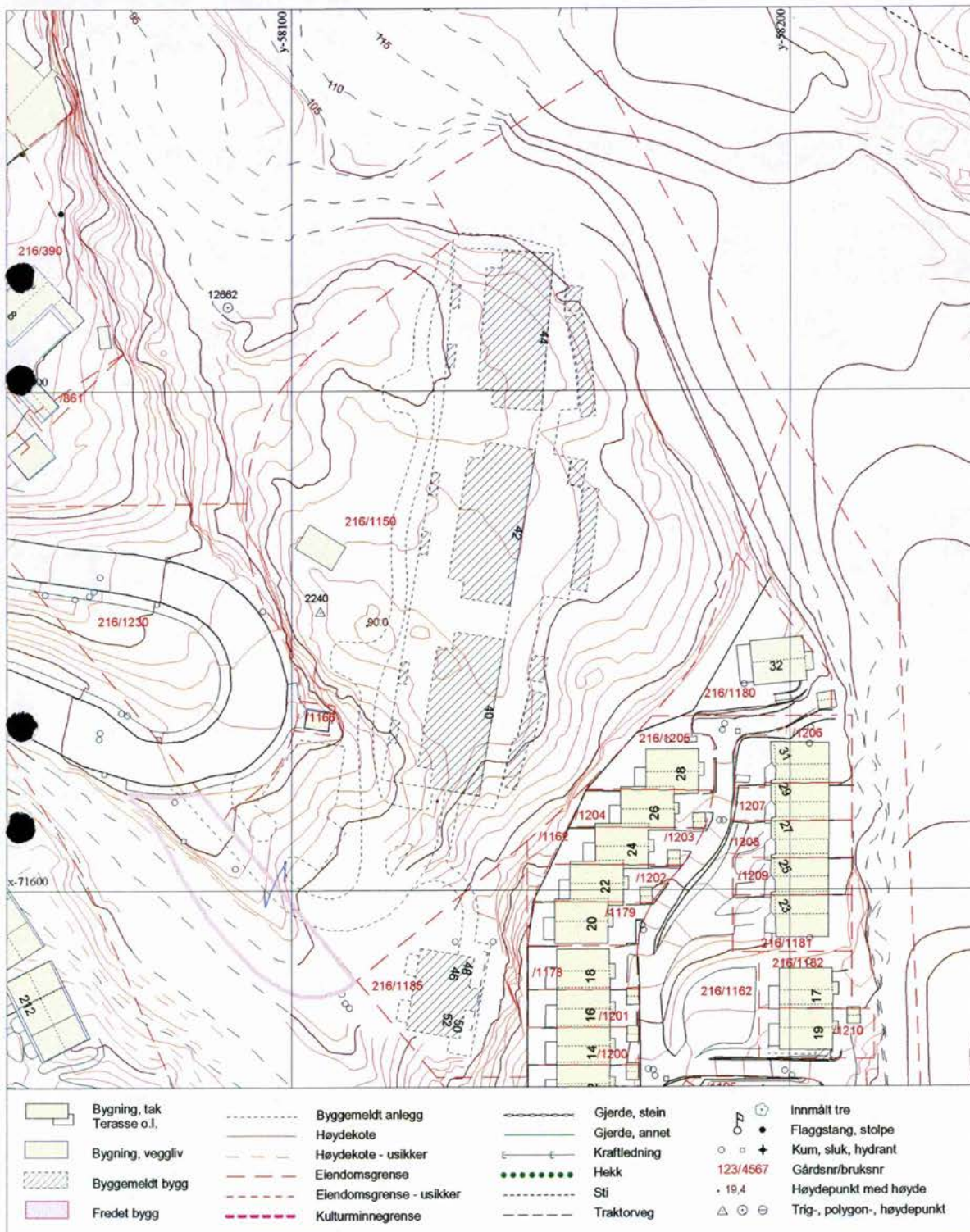
Dato: 21.09.2004

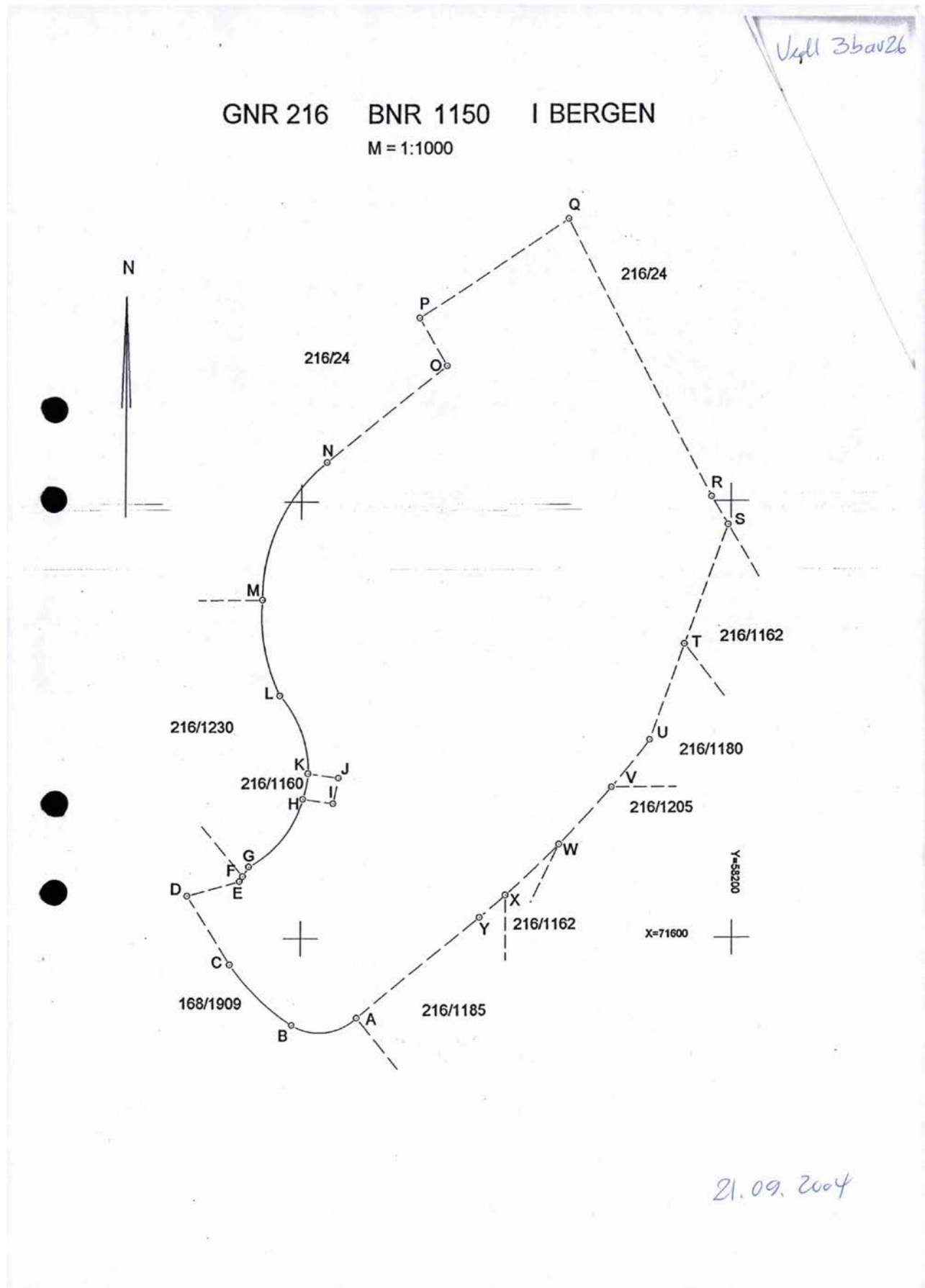
Adresse: LØNBORGLIEN 40

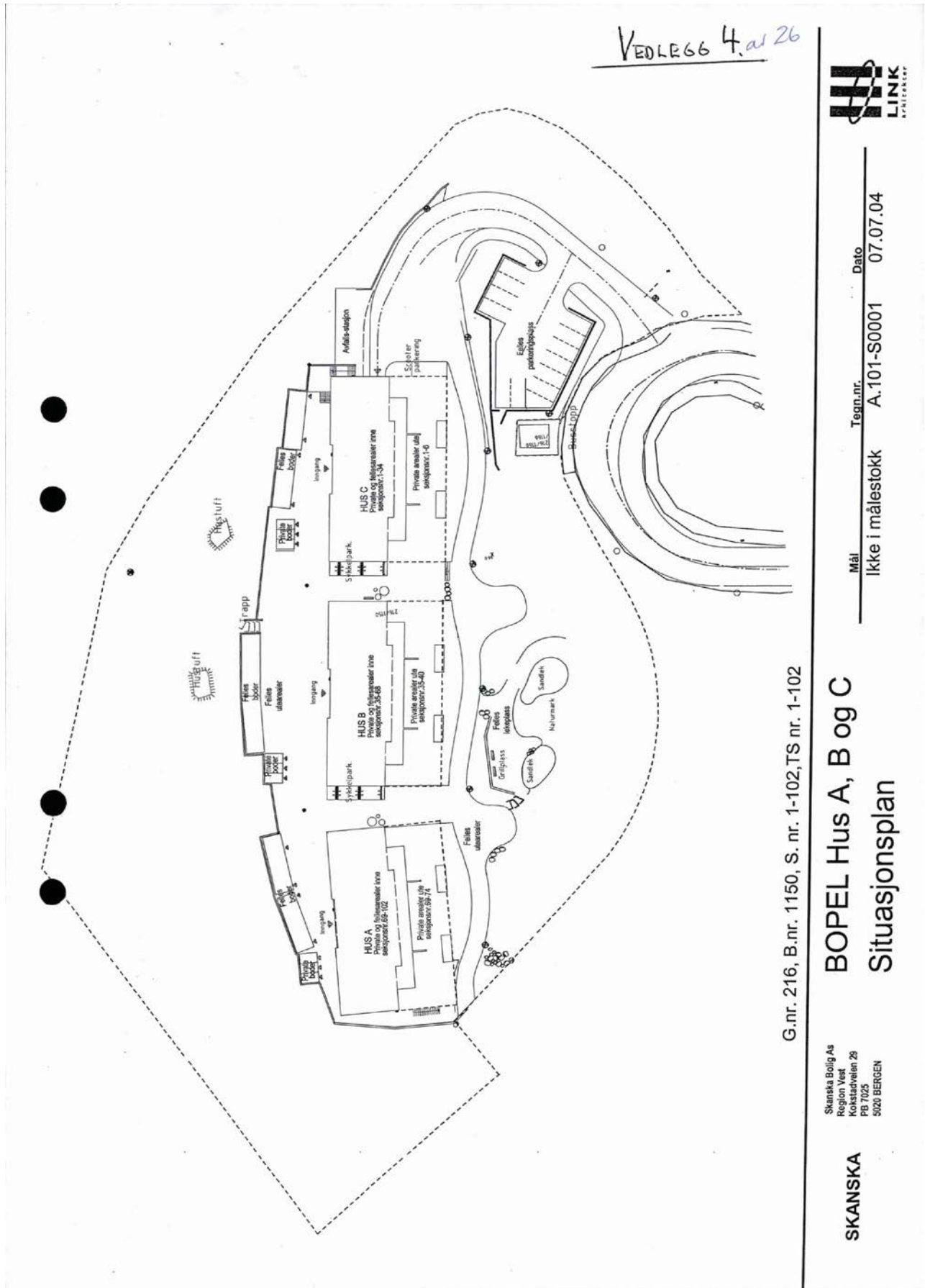
Gnr/Bnr/Fnr: 216/1150/0

Vedh. 3a av 26

N



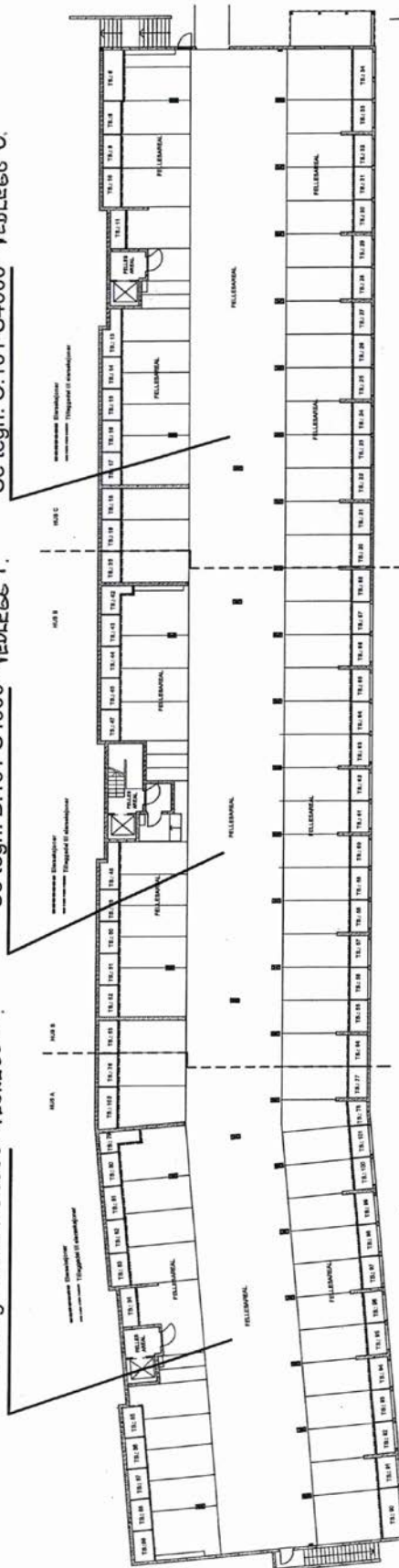




Se tegn. A.101-S4000 -VEDLEGG 8.

Se tegn. B.101-S4000 -VEDLEGG 7.

Se tegn. C.101-S4000 -VEDLEGG 6.



G.nr. 216, B.nr. 1150, TS nr. 6, 8-11, 13-35, 42-45, 47-68, 76-102



Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

BOPEL

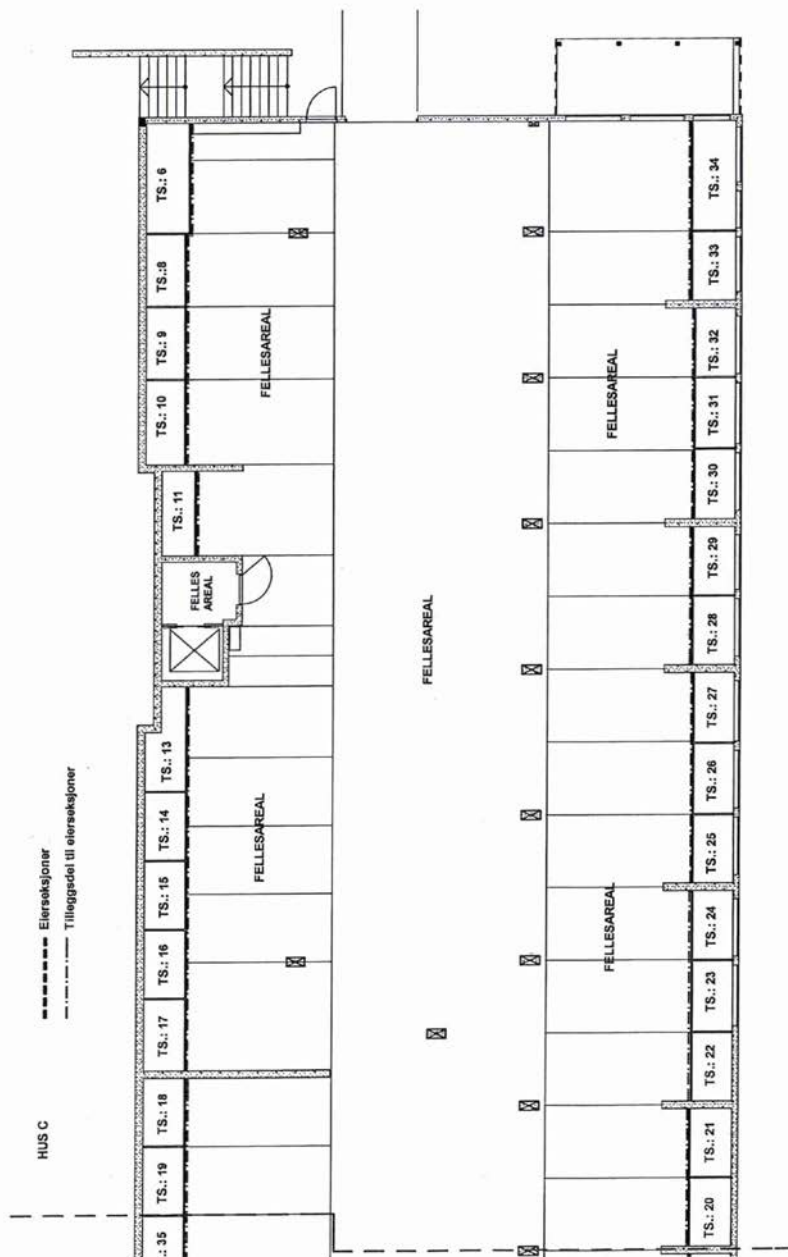
Mål
1:400

Tegn.nr.
A.101-S0002

Dato

07.07.04

Oversiktstegning parkeringsetasje



VEDLEGG b.w. 26



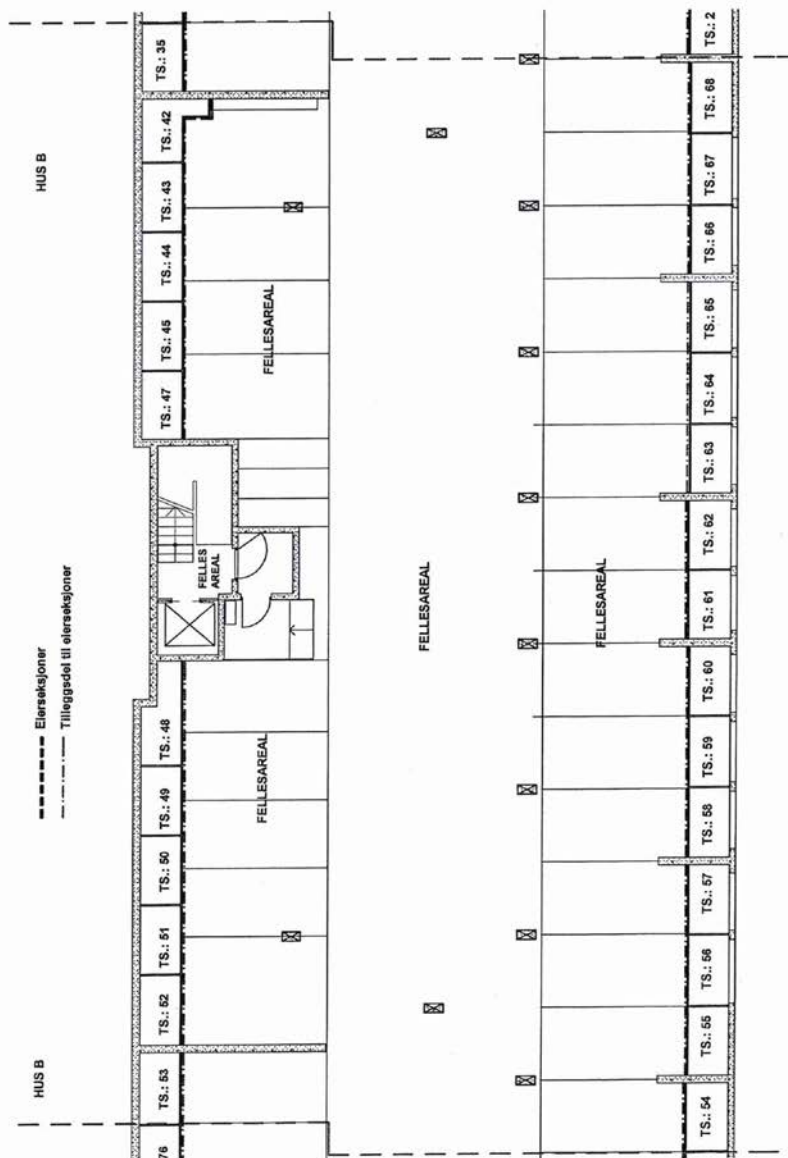
G.nr. 216, B.nr. 1150, TS nr. 6 og 8-11, 13-34

BOPEL Hus C,
Plan underetasje

Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål	1:200	Tegn.nr.	C.101-S4000	Dato	07.07.04
-----	-------	----------	-------------	------	----------



VEDLEGG 7 av 26



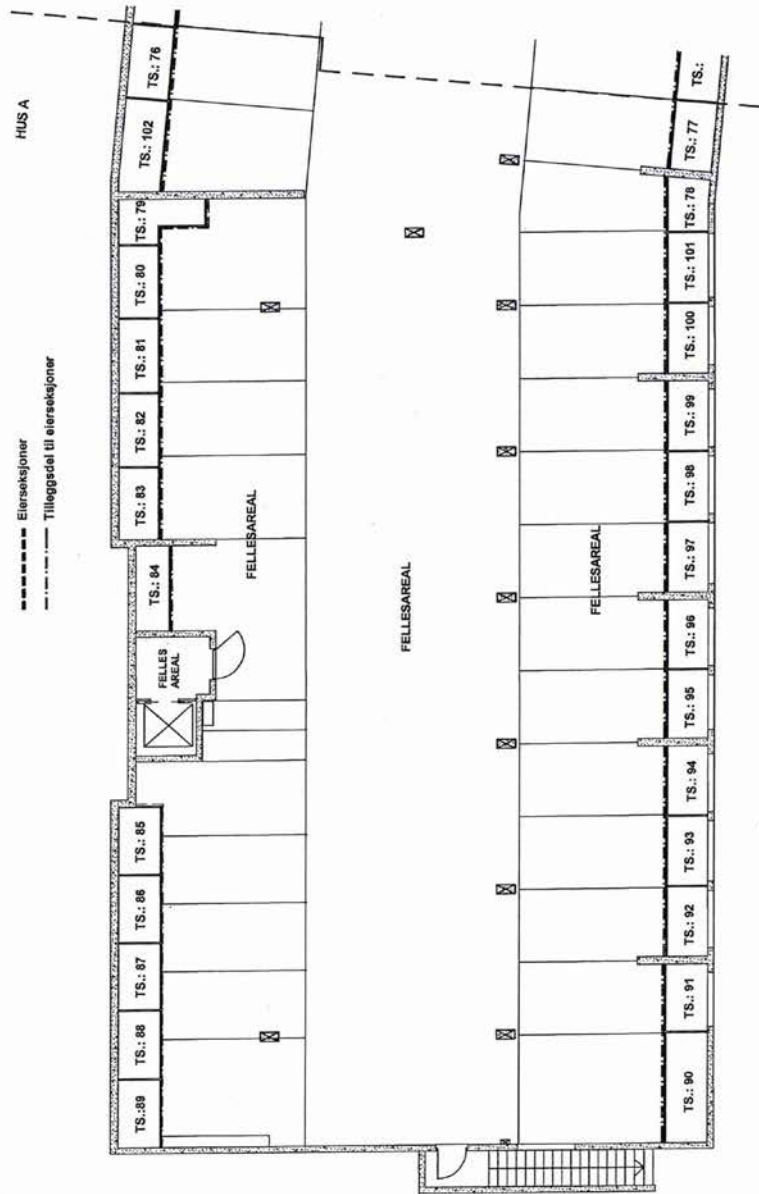
Mål 1:200
Tegn.nr. B.101-S4000
Dato 07.07.04

G.nr. 216, B.nr. 1150, TS nr. 35, 42-45, 47-68

BOPEL Hus B, Plan underetasje

Skanska Bolig AS
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA



G.nr. 216, B.nr. 1150, TS nr. 76-102

BOPEL Hus A, Plan underetasje

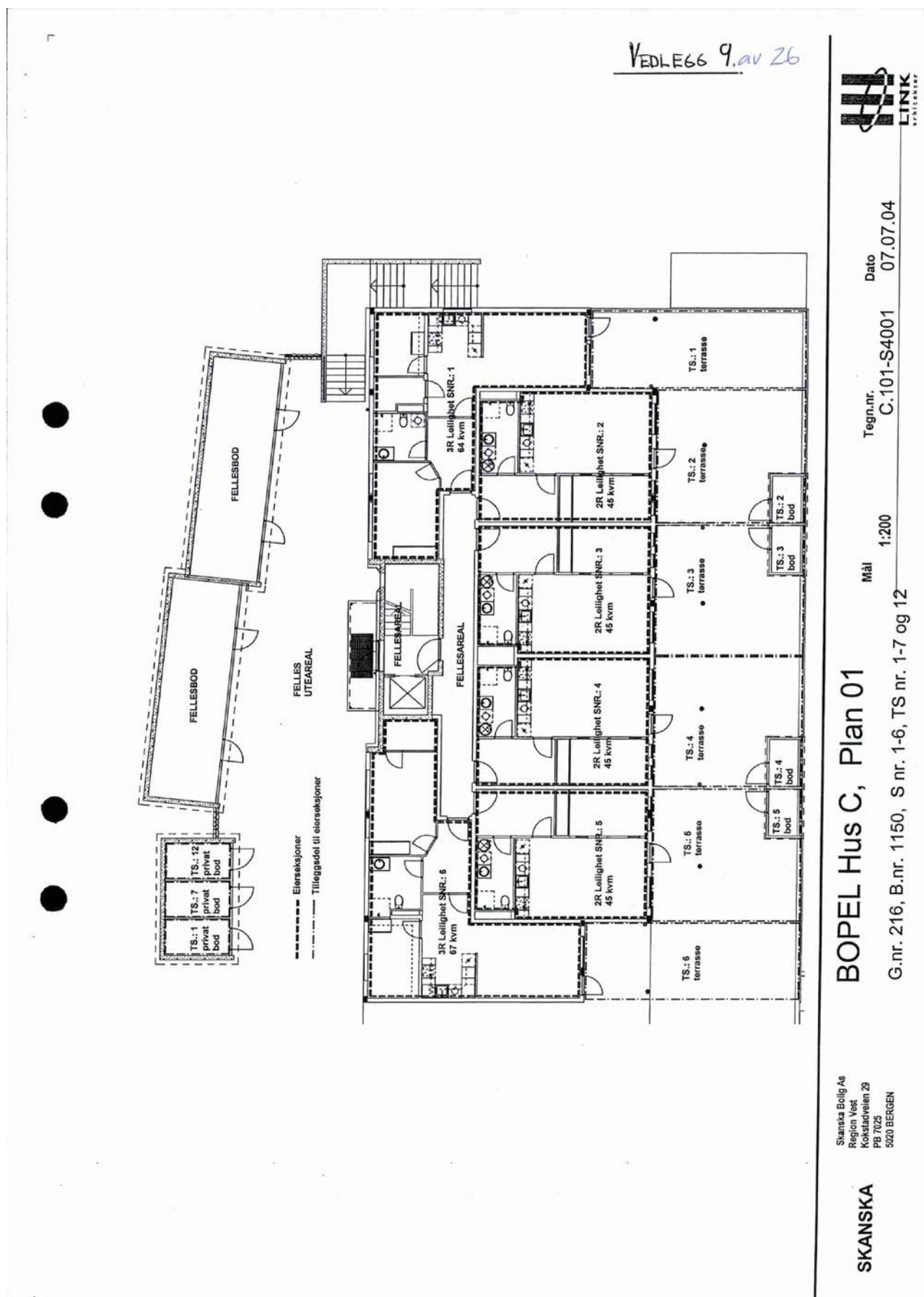


Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

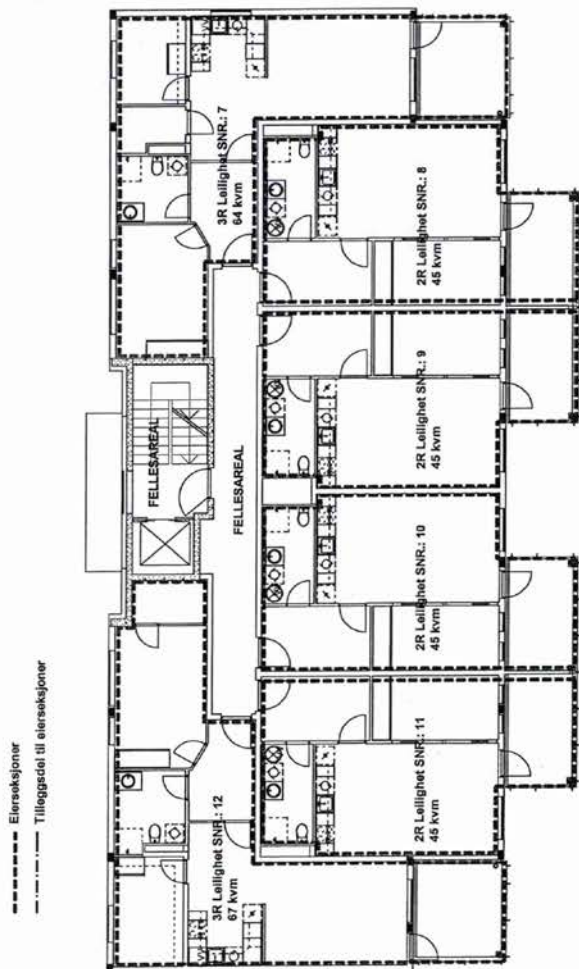
SKANSKA

Mål 1:200

Tegn.nr. A.101-S4000
Dato 07.07.04



VEDLEGG 10 av 26



G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 7-12

BOPEL Hus C, Plan 02

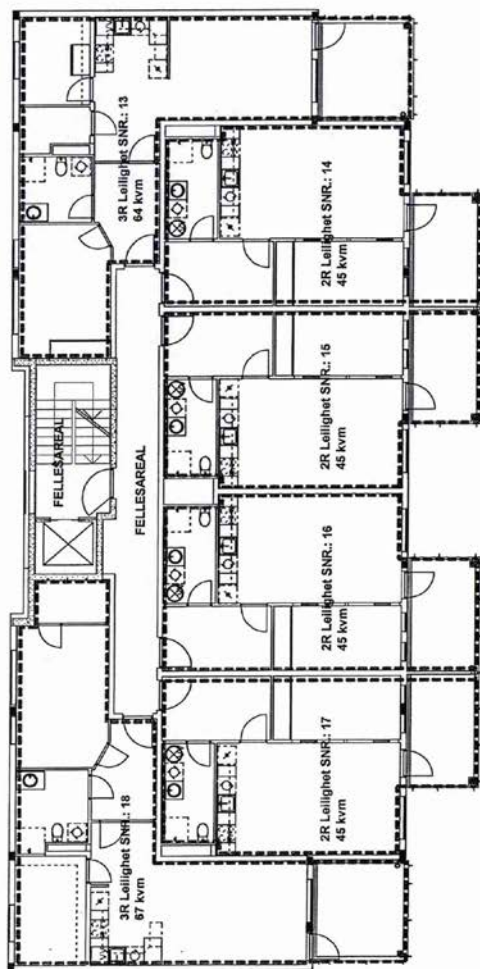
Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål 1:200
Tegn.nr. C.101-S4002
Dato 07.07.04

VEDLEGG 11 av 26

----- Eierseksjoner
- - - - - Tilleggsdel til eierseksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 13-18

BOPEL Hus C, Plan 03

Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 28
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

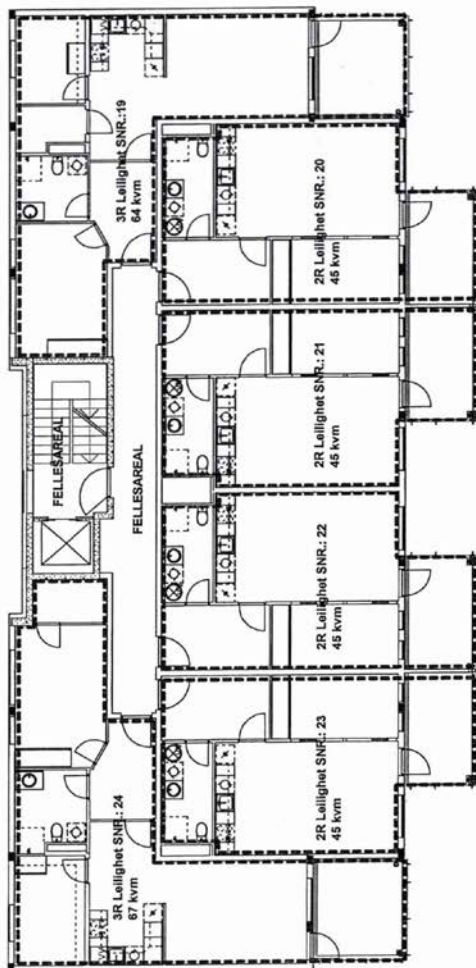


Mål 1:200
Tegn.nr. C.101-S4003
Dato 07.07.04

VEDLEGG 12. av 26



--- Eierseksjoner
--- Tilleggsdel til eierseksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 19-24

BOPEL Hus C, Plan 04

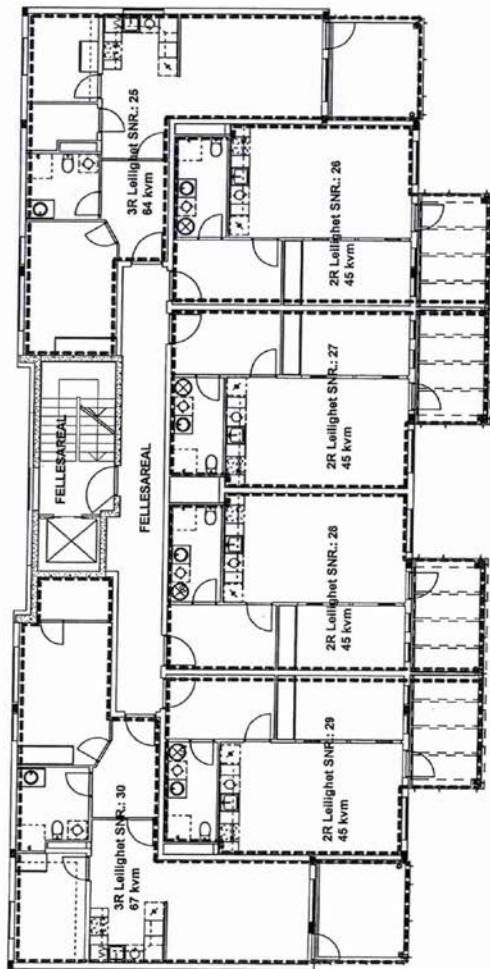
Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål 1:200
Tegn.nr. C.101-S4004
Dato 07.07.04

VEDLEGG 13. av 26

----- Eierseksjoner
- - - - - Tilleggsdel til eierseksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 25-30

BOPEL Hus C, Plan 05

Skanska Bolig AS
Region Vest
Kokstadveien 28
PB 7025
5020 BERGEN

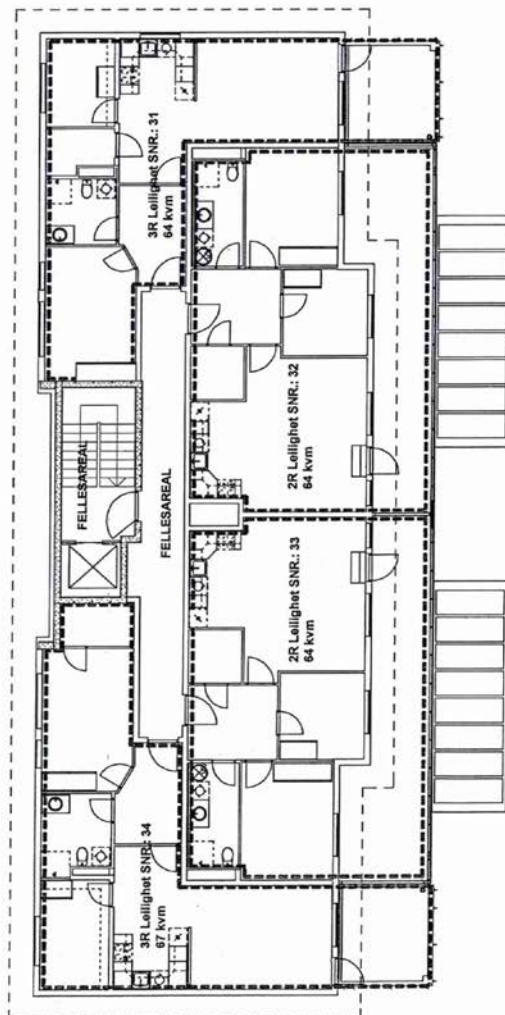
SKANSKA

Mål 1:200
Tegn.nr. C.101-S4005
Dato 07.07.04



VEOLEGG 14. av 26

----- Eiereksjoner
----- Tilleggsdel til eiereksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 31-34

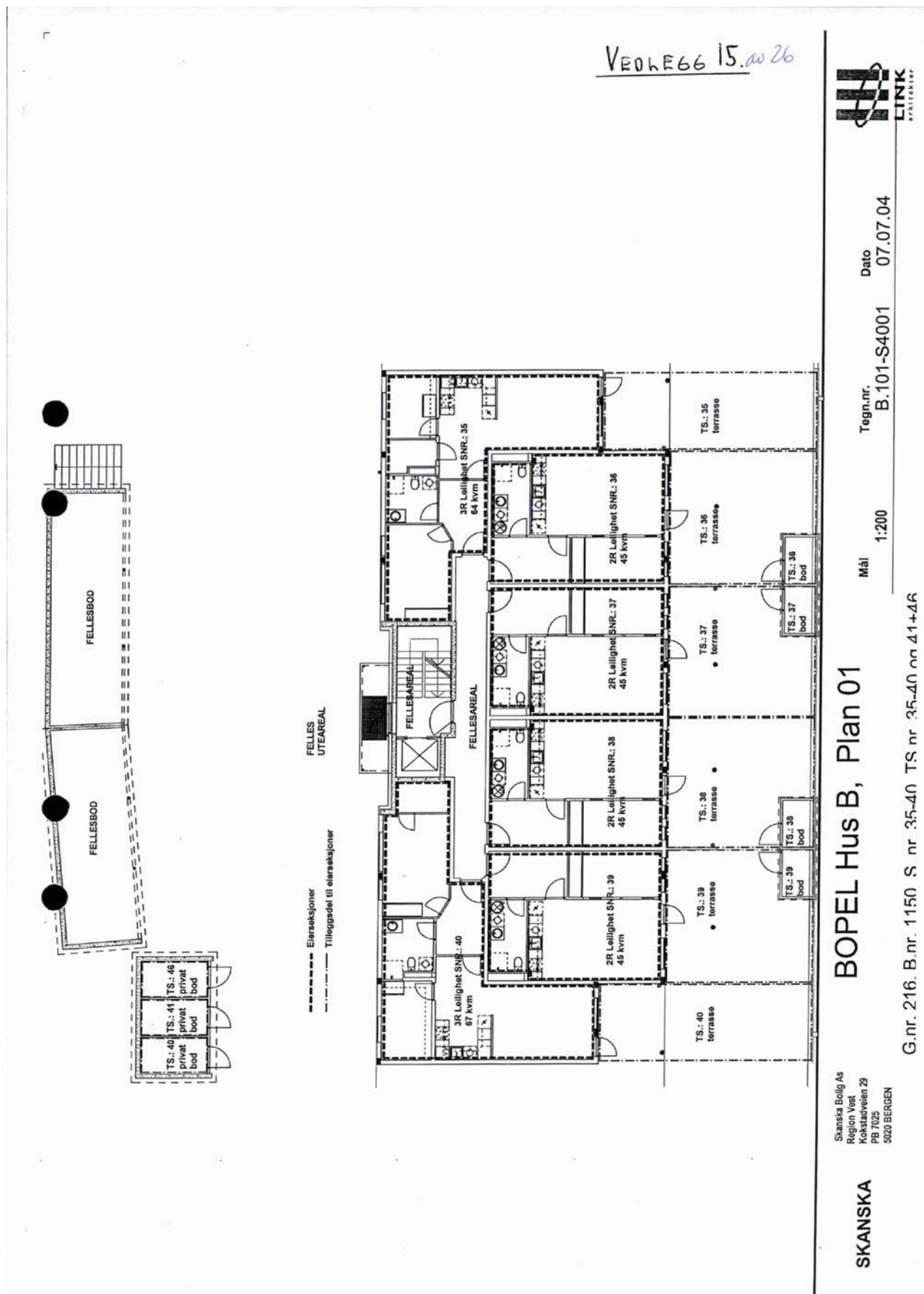
BOPEL Hus C, Plan 06

Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

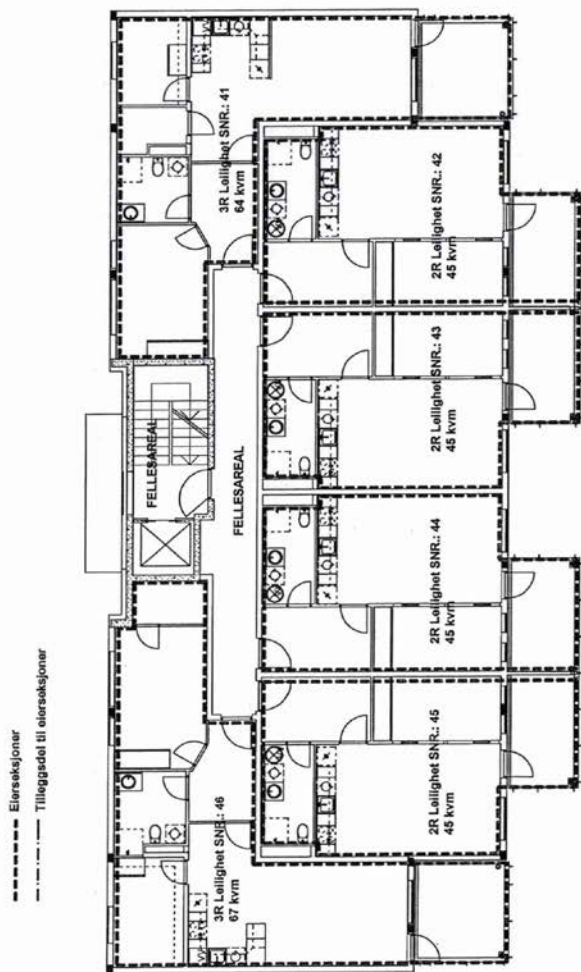
SKANSKA



Mål 1:200
Tegn.nr. C.101-S4006
Dato 07.07.04



VEOLF66 16^{av} 26



G.nr. 216, B.nr. 1150, S. nr. 41-46

BOPEL Hus B, Plan 02

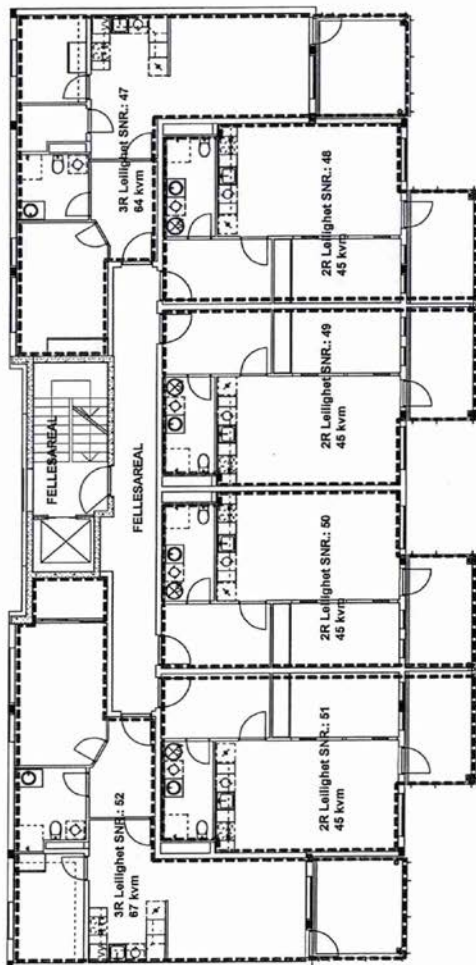
Skanska Bolig AS
Region Vest
Kokstadveien 28
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål 1:200
Tegn.nr. B.101-S4002
Dato 07.07.04

VEDLEGG 17. av 26

----- Eierseksjoner
----- Tilleggsdel til eierseksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S. nr. 47-52

BOPEL Hus B, Plan 03

Skanska Bolig AS
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

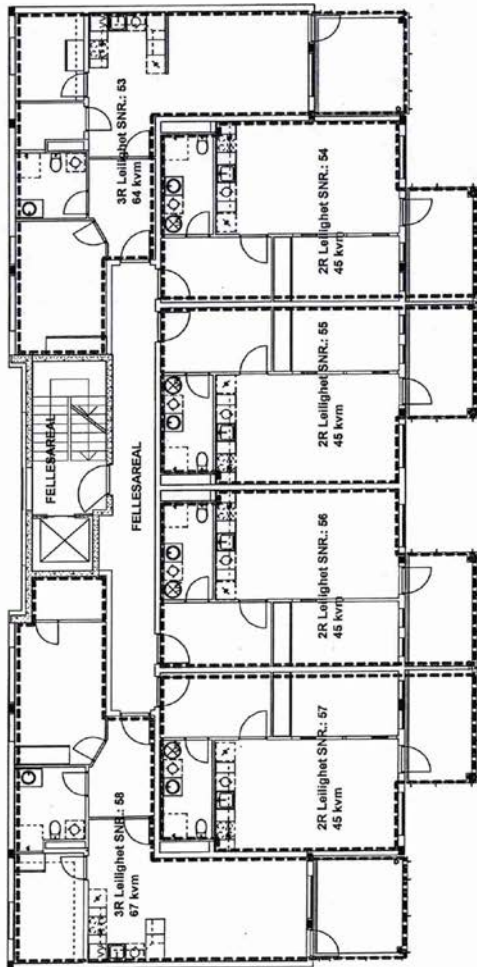
SKANSKA



Mål 1:200
Tegn.nr. B.101-S4003
Dato 07.07.04

VEDLEGG 18. av 26

----- Eierseksjoner
----- Tilleggsdel til eierseksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S. nr. 53-58

BOPEL Hus B, Plan 04

Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadsveien 28
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

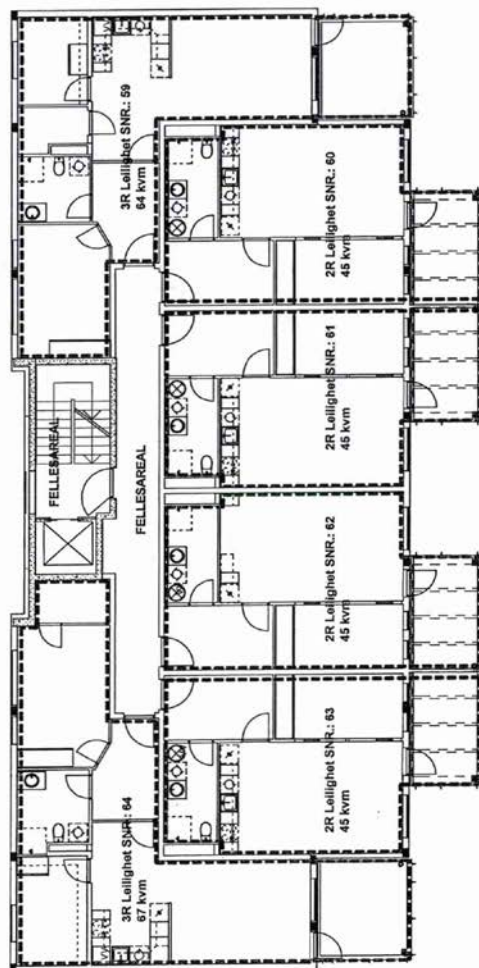


Mål 1:200
Tegn.nr. B.101-S4004
Dato 07.07.04

VEDLEGG 19. av 26



----- Eierseksjoner
----- Tilleggsdel til eierseksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S. nr. 59-64

BOPEL Hus B, Plan 05

Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål 1:200

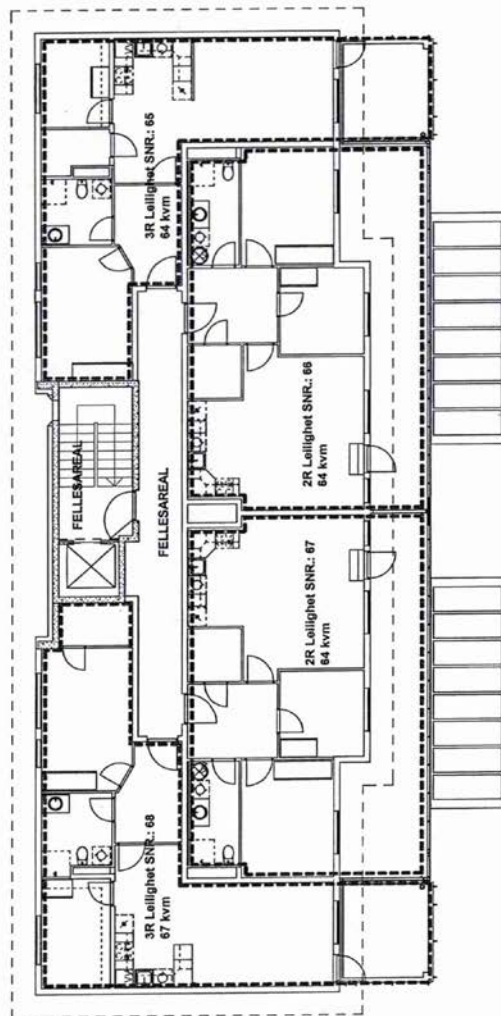
Tegn.nr. B.101-S4005

Dato 07.07.04

VEDLEGG 20 av 26



----- Eierskajoner
- - - - - Tilleggsdel til eierskajoner



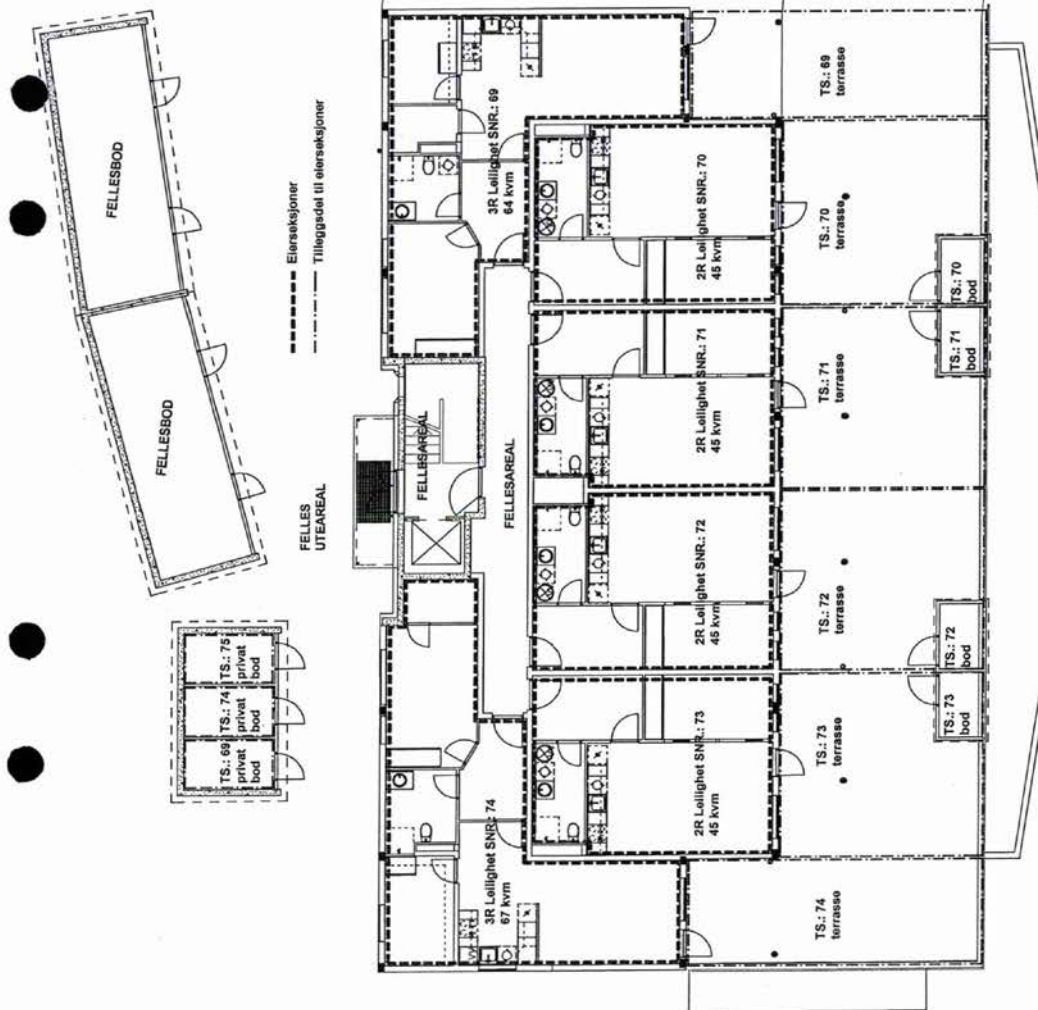
G.nr. 216, B.nr. 1150, S. nr. 65-68

BOPEL Hus B, Plan 06

Skanska Bolig AS
Region Vest
Korsettsveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål 1:200
Tegn.nr. B.101-S4006
Dato 07.07.04



VEDLEGG 21 av 26



Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

BOPEL Hus A, Plan 01

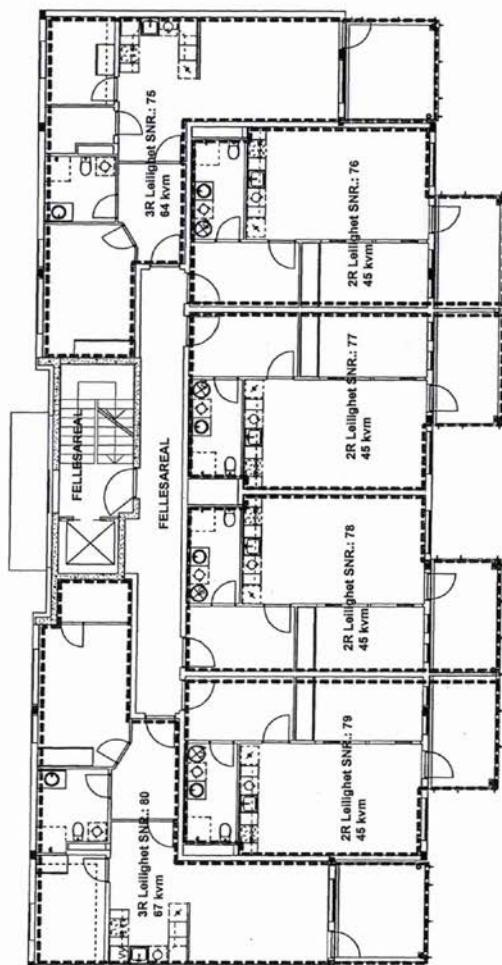
G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 69-74, TS nr. 69-75

Mål 1:200
Tegn.nr. A.101-S4001
Dato 07.07.04

VEDLEGG 22^{ps26}



----- Eierseksjoner
----- Tilleggsdel til eierseksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 75-80

BOPEL Hus A, Plan 02

Skanska Bolig AS
Region Vest
Kokstadveien 28
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål 1:200

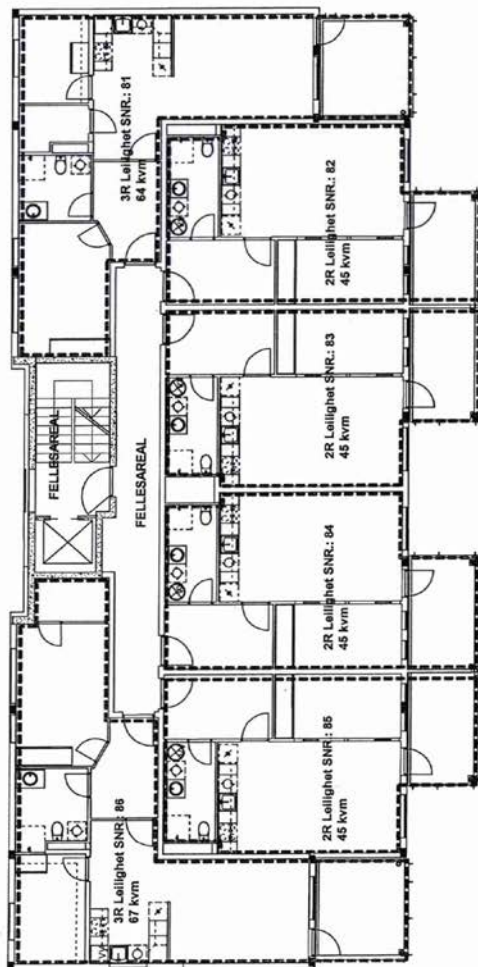
Tegn.nr. A.101-S4002

Dato 07.0704

VEDLEGG 23^{av 26}



----- Eierseksjoner
----- Tilleggsdel til eierseksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S.nr. 81-86

BOPEL Hus A, Plan 03

Skanska Bolig AS
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

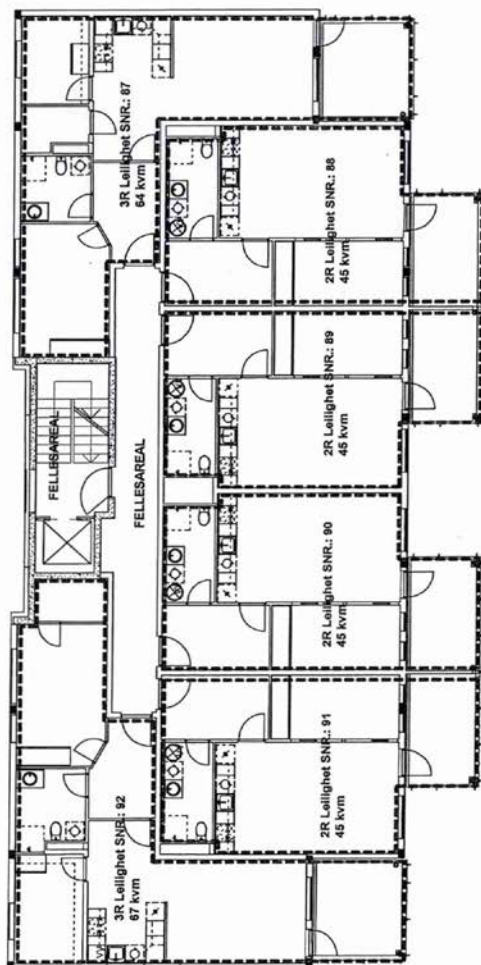
SKANSKA

Mål 1:200
Tegn.nr. A.101-S4003
Dato 07.07.04

VEDLEGG 24^{av 26}



----- Eierseksjoner
----- Tilleggsdel til eierseksjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 87-92

BOPEL Hus A, Plan 04

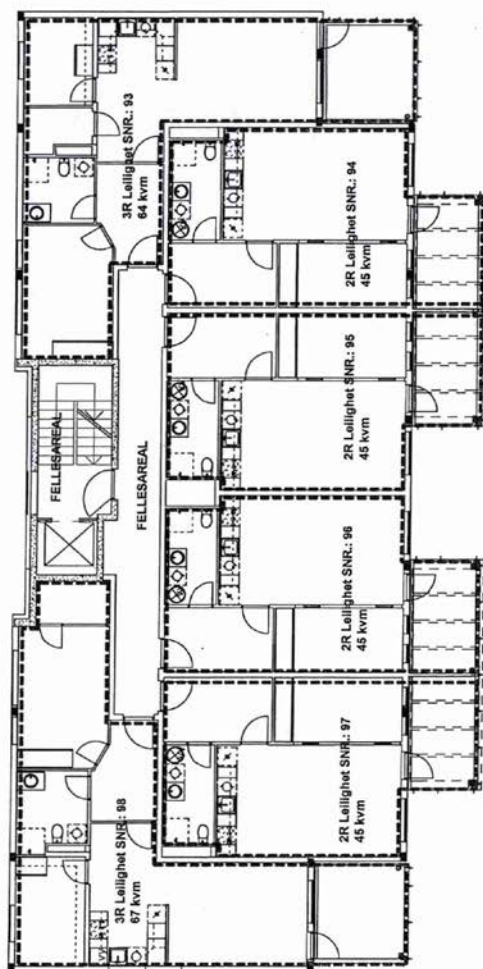
Skanska Bolig AS
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål 1:200
Tegn.nr. A.101-S4004
Dato 07.07.04

VEDLEGG 25. av 26

----- Eierskjosjoner
- - - - - Tillegget til eierskjosjoner



G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 93-98

BOPEL Hus A, Plan 05

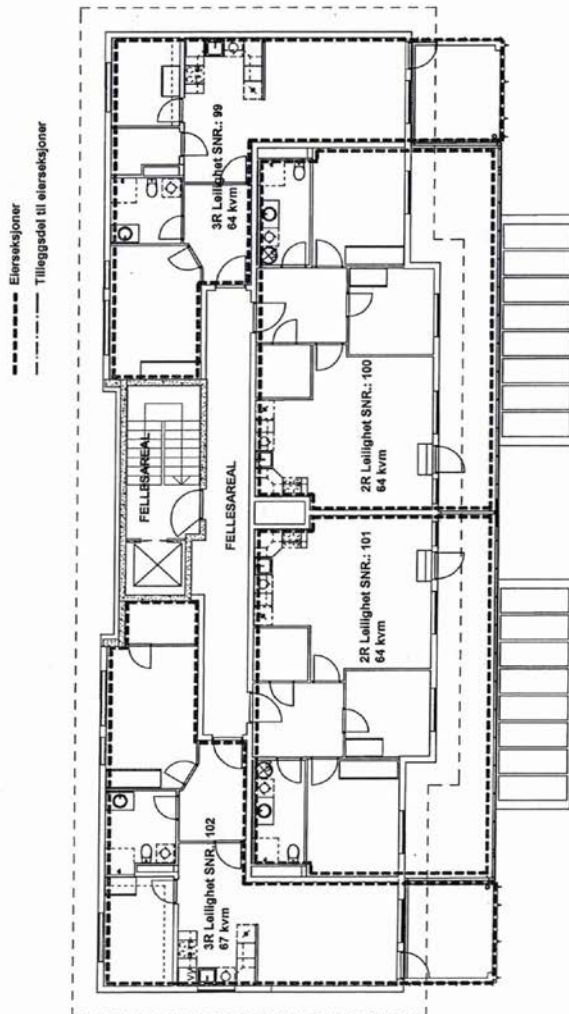
Skanska Bolig AS
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål 1:200
Tegn.nr. A.101-S4005
Dato 07.07.04



VEDLEGG 26. av 26



G.nr. 216, B.nr. 1150, S nr. 99-102

BOPEL Hus A, Plan 06

Skanska Bolig As
Region Vest
Kokstadveien 29
PB 7025
5020 BERGEN

SKANSKA

Mål 1:200
Tegn.nr. A.101-S4006
Dato 07.07.04

Nabolagsprofil

Lønborglien 40 - Nabolaget Lønborg - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Hellemyren Linje 12	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 8.9 km
Bergen Flesland	26 min

Skoler

Eidsvåg skole (1-7 kl.) 231 elever, 16 klasser	23 min 1.4 km
Rolland skole (1-7 kl.) 306 elever, 24 klasser	25 min 1.6 km
Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	22 min 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	9 min 5.3 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	9 min 7.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 7 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	11 min 8.5 km

Ladepunkt for el-bil

Fagerlien Borettslag gjestelader	6 min
----------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

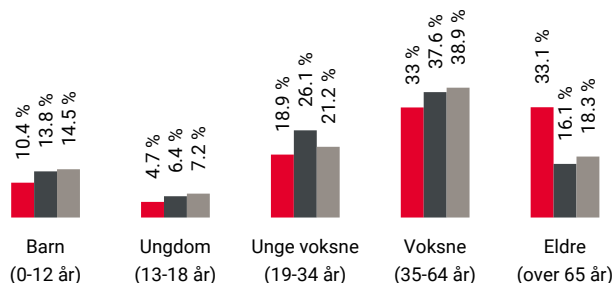
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Eidsvåg barnehage (1-5 år) 30 barn	17 min 1.1 km
Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	18 min 1.1 km
Hellebakken barnehage (0-5 år) 29 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Helleveien Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Spar Eikeviken PostNord	20 min 1.5 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



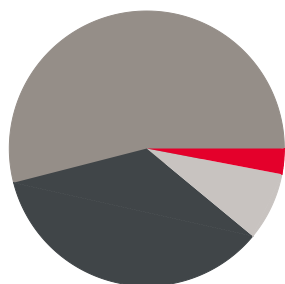
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

	Furulia Balløkke Eidsvåg Ballspill	15 min	1.2 km
	Eidsvåg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	23 min	1.4 km
	Sammen Lehmkuhl	5 min	
	NEXT Nyhavn	5 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Åsane Storsenter

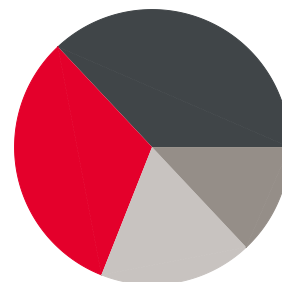
10 min



Vitusapotek Helleveien

5 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



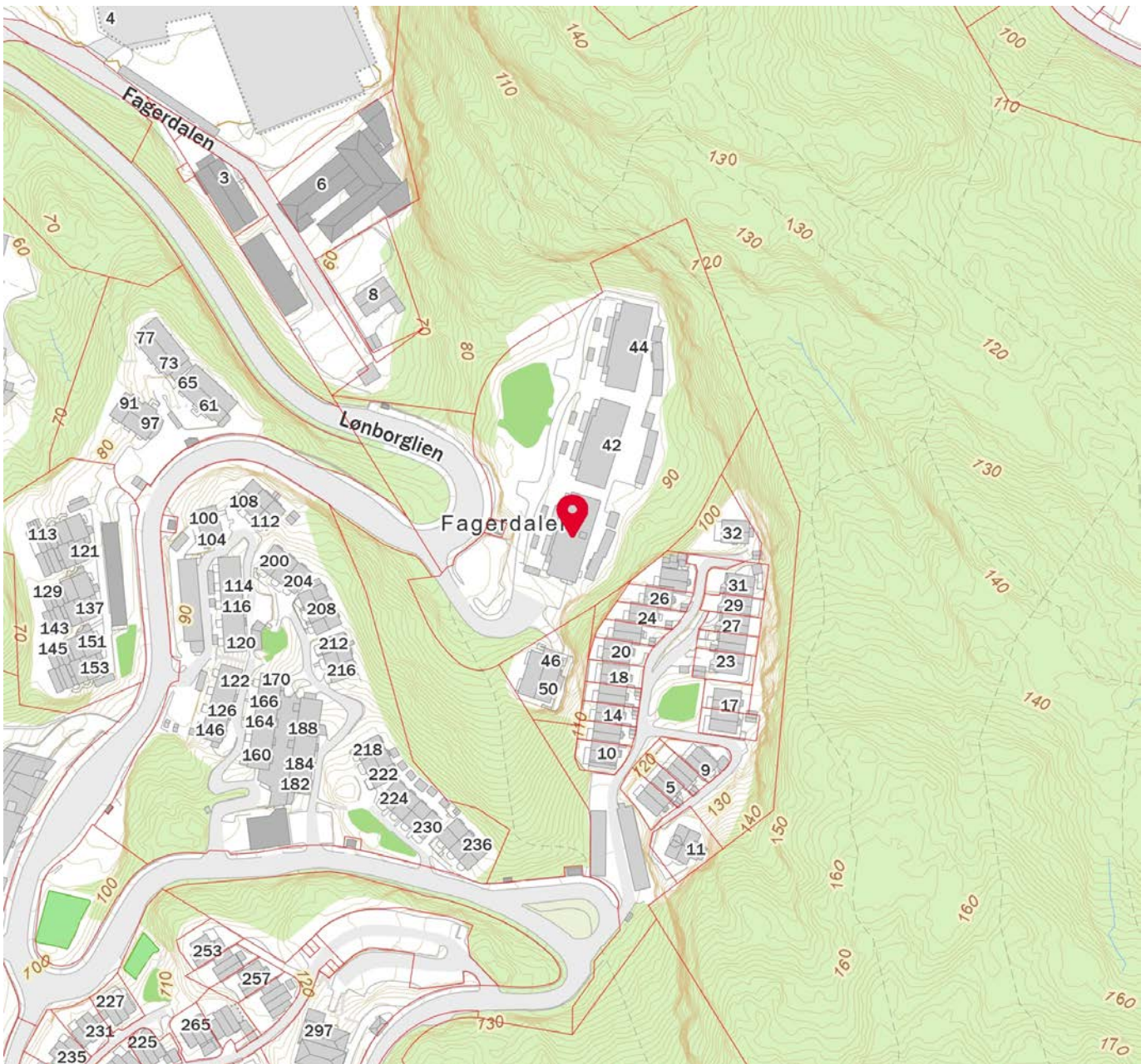
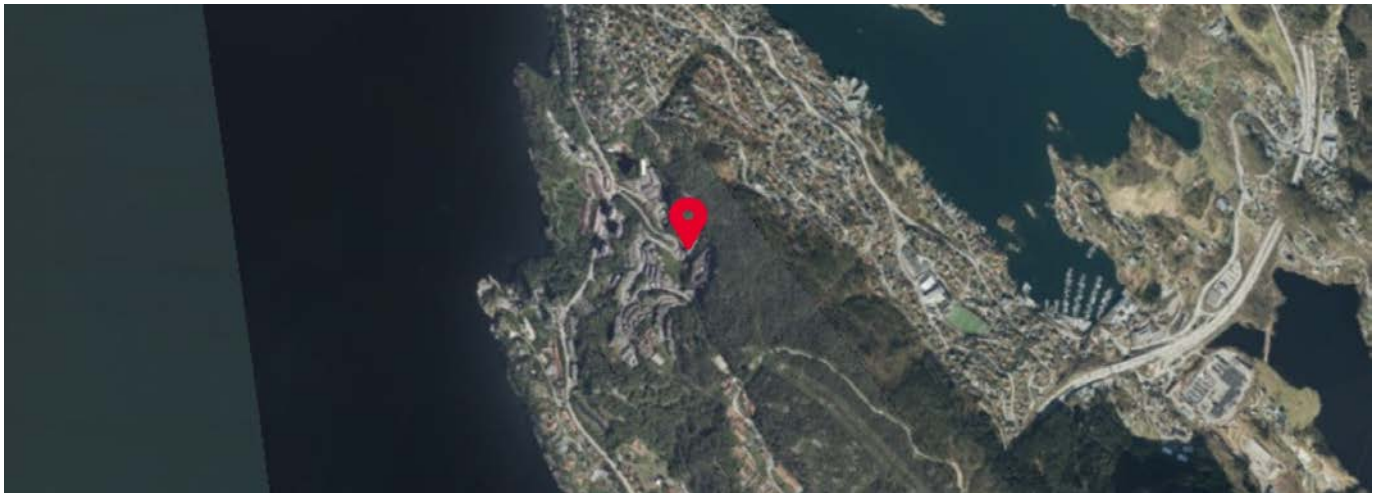
0%

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-antennor 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lønborglien 40
5039 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nika Nasibi

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre