HELLEVEIEN 265

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Vedtekter
Innkalling GF-årsmøte
Protokoll fra GF-årsmøte
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Helleveien 265
5039 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1964
BRA: 58 m^2
BRA-i: 56 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	13	0	2

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Helleveien 265
5039 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34500

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Vestvendt balkong med utgang fra soverom og stue på ca 16,2m2.
Rekkverk med glass og dekket bekledd med terrasseplater.

Rekkverket blir målt til 109 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Begrenset kontroll av dekket grunnet terrasseplater.

TG 2 settes pga lavt rekkverk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk iht dagens krav.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres stedvis værslitte overflater utvendig.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftninger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i stue.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenvifte med kullfilter, ellers naturlig ventilasjon.
Filter må skiftes jevnlig.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

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

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Utvendig sikringsskap inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- 4 kurser.

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

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Det er kun fremlagt samsvarserklæring datert 2025 fra Kvassheim Elektro

TG 2 settes på grunn av alder, det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk i bod og på bad, ellers naturlig ventilasjon.
Stue og kjøkken mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes grunnet alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 10mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er 6mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Det er oppkalt ved dør på ca 30mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Det registreres mindre riss i enkelte flisfuger.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Begrenset tilkomst til sluk, grunnet dusjkabinett.
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er ført membran under klemringen.
Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres at det mangler en dør til kabinett.
Det er mindre fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres dør til kabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Grunnet alder på bad anbefales jevnlig kontroll av overflater.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
16.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kine Madeleine Bjørge**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**

Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Helleveien 265, 5039 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	168	Bruksnr:	313	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	100	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1964**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad, spiler i del av stue, ellers malte overflater og noe tapet.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2025:
- Ny vask, blandebatteri og benkeplate(ved vask) på kjøkken.
2023:
- Lagt nytt laminat gulv.
2022:
- Oppgradert kjøkkeninnredningen med ny del under vinduet.

OPPVARMING:
Radiator i stue, ellers elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Mekanisk avtrekk i bod og på bad, ellers naturlig ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).

Må søkes om til brl, utdeles etter ansiennitet.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1964 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	58	56	2	0	16
Ekstern bod	2	0	2	0	0
Totalt m²	**60**	**56**	**4**	**0**	**16**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	58	56	2	0	16
Totalt m²	**58**	**56**	**2**	**0**	**16**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	58	49	9	Entré/gang (6,2m2). Kjøkken (8m2). Bad (3,1m2). Stue (21,3m2). Soverom (9,6m2). Takhøyde i stue målt til 2,57m	Bod ved kjøkken (2,7m2). Bod/garderoberom (2,9m2). BRA-e: Bod på balkong (1,8m2).
Totalt m²	**58**	**49**	**9**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**2**	**0**	**2**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	2	0	2		Bod (1,6m2).
Totalt m²	**2**	**0**	**2**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert i ca 2002/2003 opplyst av tidligere eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Vestvendt balkong med utgang fra soverom og stue på ca 16,2m2.
Rekkverk med glass og dekket bekledd med terrasseplater.

Rekkverket blir målt til 109 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
Begrenset kontroll av dekket grunnet terrasseplater.

TG 2 settes pga lavt rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere rekkverk iht dagens krav.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Eldre ytterdør i trevirke med slett overflate på innside. Vinduer og balkongdører med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1987 og 1999.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

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

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres stedvis værslitte overflater utvendig.
Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Det bør påregnes utskiftninger i tiden som kommer, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det er viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger/bygg tilfredsstiller nødvendigvis ikke dagens krav til stivhet/lyd, da denne konstruksjonen er oppført etter eldre forskrifter.

Registrert planhetsavvik på +/- 15mm i stue.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand, normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenvifte med kullfilter, ellers naturlig ventilasjon.
Filter må skiftes jevnlig.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.5 Lovlighet

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

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

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

Brannslange i bod, ikke funksjonstestet.
Anbefales å etablere brannslukkingsapparat.

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

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

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

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.7 Vannledninger

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

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av alder på vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2025:
Kjøkken:
Kontrollere elektriske punkter hvor det er tilkomst. Stikkontakter over benk, i bod, i kjøkkensokkel, langs gulv er åpnet,
avmantlet på nytt og koblet til igjen. (Føringsveier er forlagt fra før og er ikke skjekket)

Ny dobbelisolert lampe er montert i taket på kjøkkenet og driektekoblet i koblingspunkt i vegg. (Lampe levert av kunde)

Gang:
Bytte 2stk brytere og 1stk stikkontakt.

Stue:
Koble opp 1 ny stikkontakt ved tak. Demontert lampe i stue

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Utvendig sikringsskap inneholder:
- Hovedsikring.
- Jordfeilbryter.
- 4 kurser.

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

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Det er kun fremlagt samsvarserklæring datert 2025 fra Kvassheim Elektro

TG 2 settes på grunn av alder, det ikke foreligger samsvarserklæring og ikke gjennomført el.kontroll siste 5år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av det elektriske anlegget har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiator i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

TG 2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Mekanisk avtrekk fra felles anlegg.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Mekanisk avtrekk i bod og på bad, ellers naturlig ventilasjon.
Stue og kjøkken mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 settes grunnet alder/type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent alder på bad, antatt fra 2000-tallet.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 10mm høydeforskjell fra dør til sluk.
Det er 6mm fall målt 80 cm fra sluk.

Fallet er svakere enn dagens anbefalinger. Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i liten grad vil bevege seg mot sluket.

Det er oppkalt ved dør på ca 30mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Det registreres mindre riss i enkelte flisfuger.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Begrenset tilkomst til sluk, grunnet dusjkabinett.
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er ført membran under klemringen.
Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ovennevnt/alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Benkeskap med servant. - Dusjkabinett. - Opplegg for vaskemaskin. - Gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det registreres at det mangler en dør til kabinett.
Det er mindre fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør etableres dør til kabinett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

Grunnet alder på bad anbefales jevnlig kontroll av overflater.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250441

Selger 1 navn
Kine Madeleine Bjørge

Gateadresse
Helleveien 265

Poststed	Postnr
Bergen	5039

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 74250441

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Et kakk i èn av veggflisene på badet. Dusjkabinett mangler en dør, kabinettet vil bli erstattet med et helt nytt kabinett før overlevering.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles garasjeanlegg er gammelt og må utbedres pga bærekonstruksjon, dette tar borettslaget tak i nå sammen med forretningsfører BOB.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Deler av strømtilkobling på kjøkken er utført av ufaglært ifbm ny kjøkkeninnredning i 2022. Kvassheim Elektro har i juni 2025 tatt kontroll av utført arbeid der de har hatt tilkomst til å kontrollere og det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er utført av dem.

Arbeid utført av: Kvassheim Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjøkkeninnredningen er i 2022 utført av egeninnsats hvor vedkommende er tømrer. Ny kjøkkenbenk og ny kjøkkenvask/armatur er i juli 2025 også satt opp av egeninnsats hvor vedkommende er tømrer.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250441

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye terrasseheller fra juni 2025 (utført selv) og ny takrenne på balkong installert av driftsleder i BRL for ca 1 år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget skal utbedre felles garasjeanlegg samt utbedre /etterisolere blokkene. Det er ikke kjent hvor mye dette evt. vil øke fellesgjeld/felleskostnader. Ytterligere informasjon bør innhentes fra styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 74250441

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 74250441

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Madeleine Bjørge	3fc4381ec6d5942ec92c2 e3a557e4d842d22e961	17.08.2025 21:37:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250441

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

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

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

BASISKART

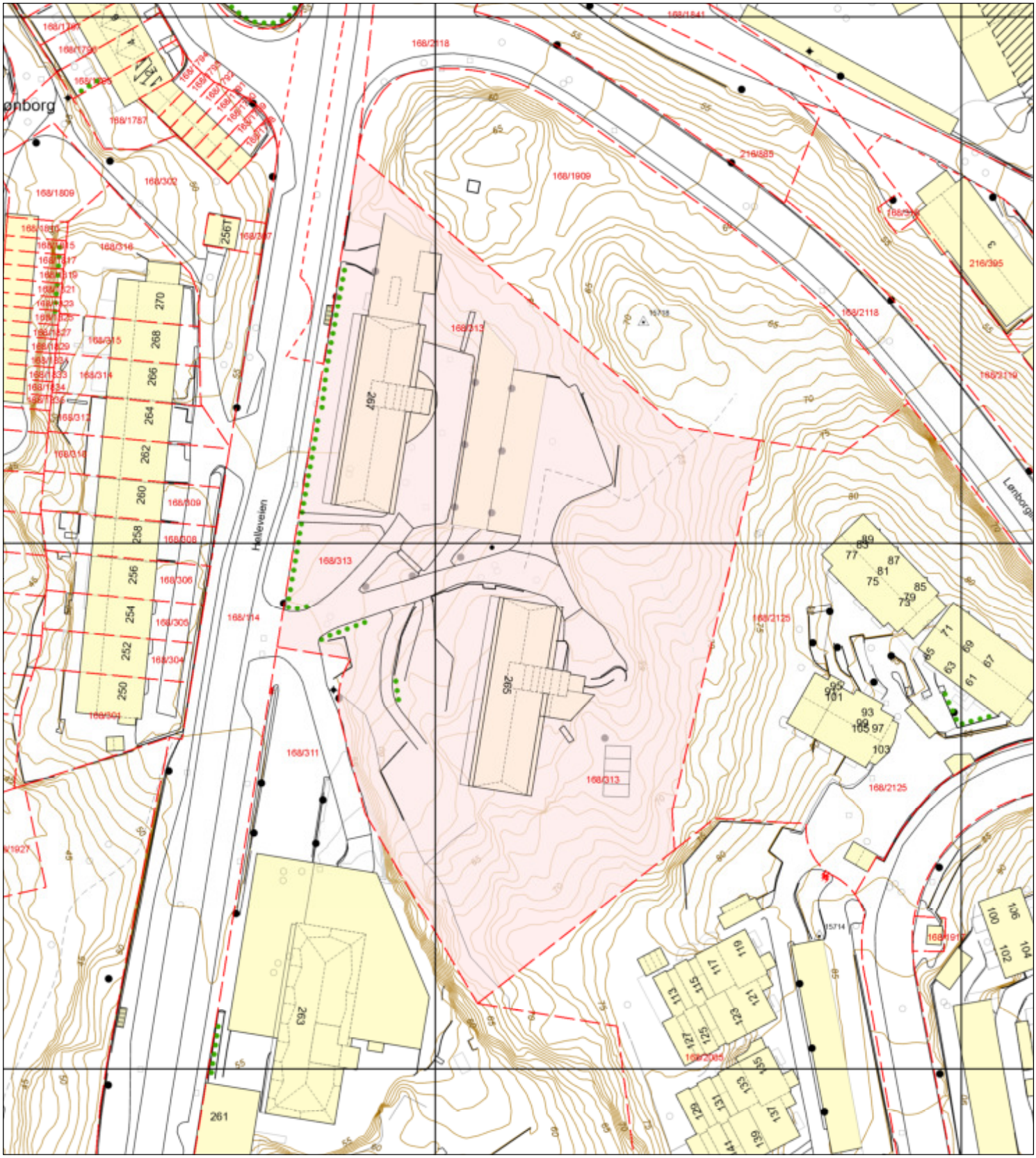
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 15.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/313/0/0
Adresse: Helleveien 265, 5039 BERGEN m.fl.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

VEGSTATUSKART

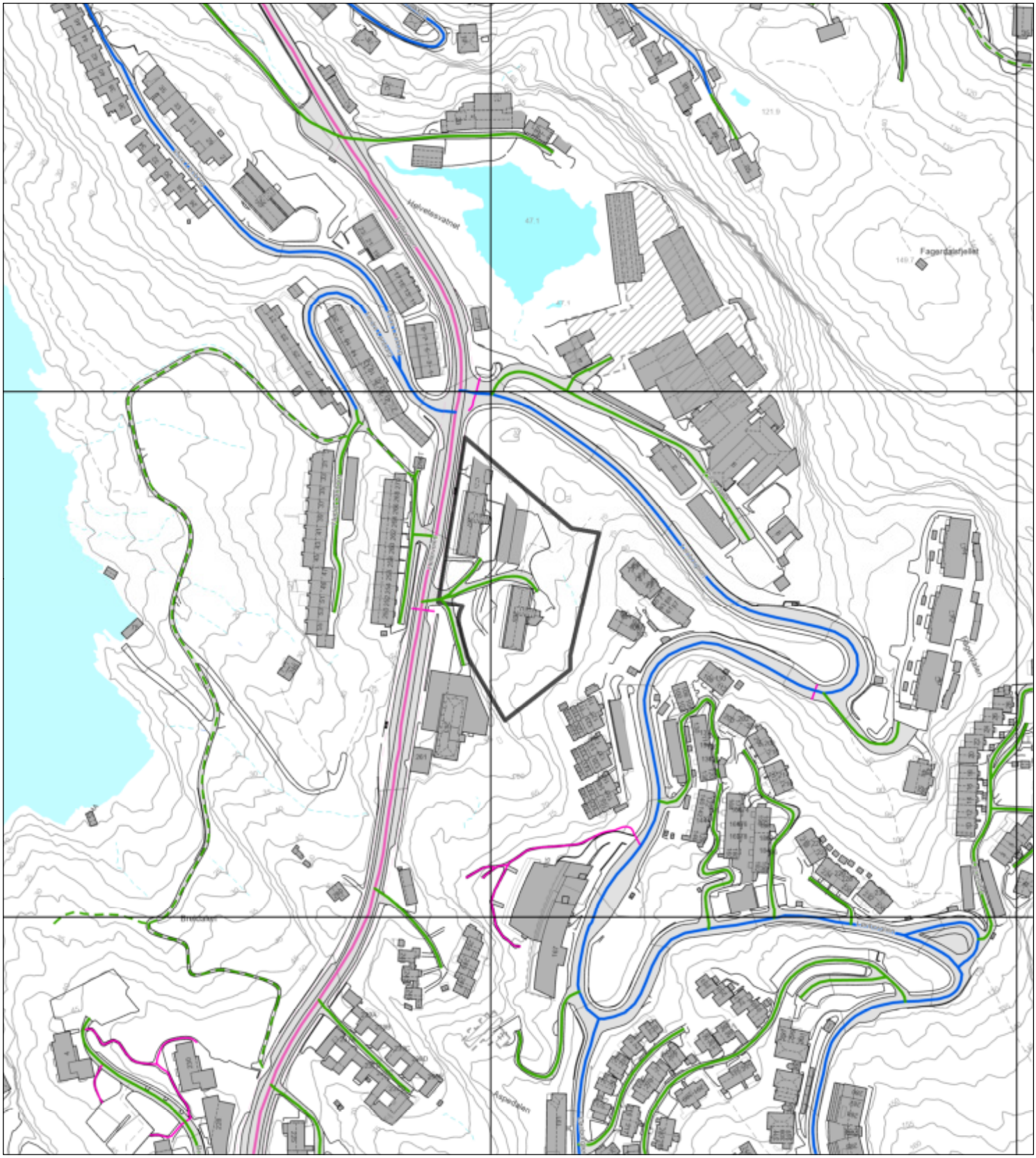
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/313/0/0
Adresse: Helleveien 265, 5039 BERGEN

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/313/0/0
Utlistet 15. august 2025

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261295346	Grunneiendom	0	Ja	8 561,5 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11010000	30	BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.05.1959		99,2 %
7225400	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3, LØNBORGLIEN, PLAN FOR UTBYGGING DELFELT - B2.2	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1992	190230015	0,5 %
7225201	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN, B.2.1, REVIDERT PLAN FOR UTBYGGING - ENDRET AVKJØRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.01.1991	190411500	0,3 %
70350000	35	BERGENHUS. GNR 216 BNR 853 MFL., FAGERDALEN, LAGER	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.01.2024	202220645	< 0,1 % (0,5 m²)
7220000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1989	190411500	< 0,1 % (0,5 m²)
7220002	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN, FORTAU/REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1990	190411500	< 0,1 % (0,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7225400	780 - Felles grøntareal	0,5 %
7225201	780 - Felles grøntareal	0,3 %
70350000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,5 m²)
7220000	410 - Park	< 0,1 % (0,1 m²)
7220002	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,0 m²)
7220002	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
70350000	140 - Frisiktsone	< 0,1 % (0,5 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	72,8 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	27,2 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	0,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	37,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	11,6 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7220060	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN FELT B4, PLAN FOR UTBYGGING	3	200111066
60110000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1785, 2071 MFL., HELLEN PANORAMA	3	200810509

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
216/885	9456449	-	Lagerhall	Bygning godkjent for riving/brenning	24.03.2023	-
216/885	139752465	-	Annen forretningsbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	24.03.2023	-
216/885	301382213	-	Annen lagerbygning	Rammetillatelse	16.08.2024	202412976
216/885	9513477	-	Kontor- og adm.bygning rådhus	Bygning godkjent for riving/brenning	24.03.2023	903198
216/885	300728988	-	Annen lagerbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	24.03.2023	-
216/885	25612086	-	Annen kontorbygning	Bygning godkjent for riving/brenning	24.03.2023	200814907

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.

Skrevet ut 15. august 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

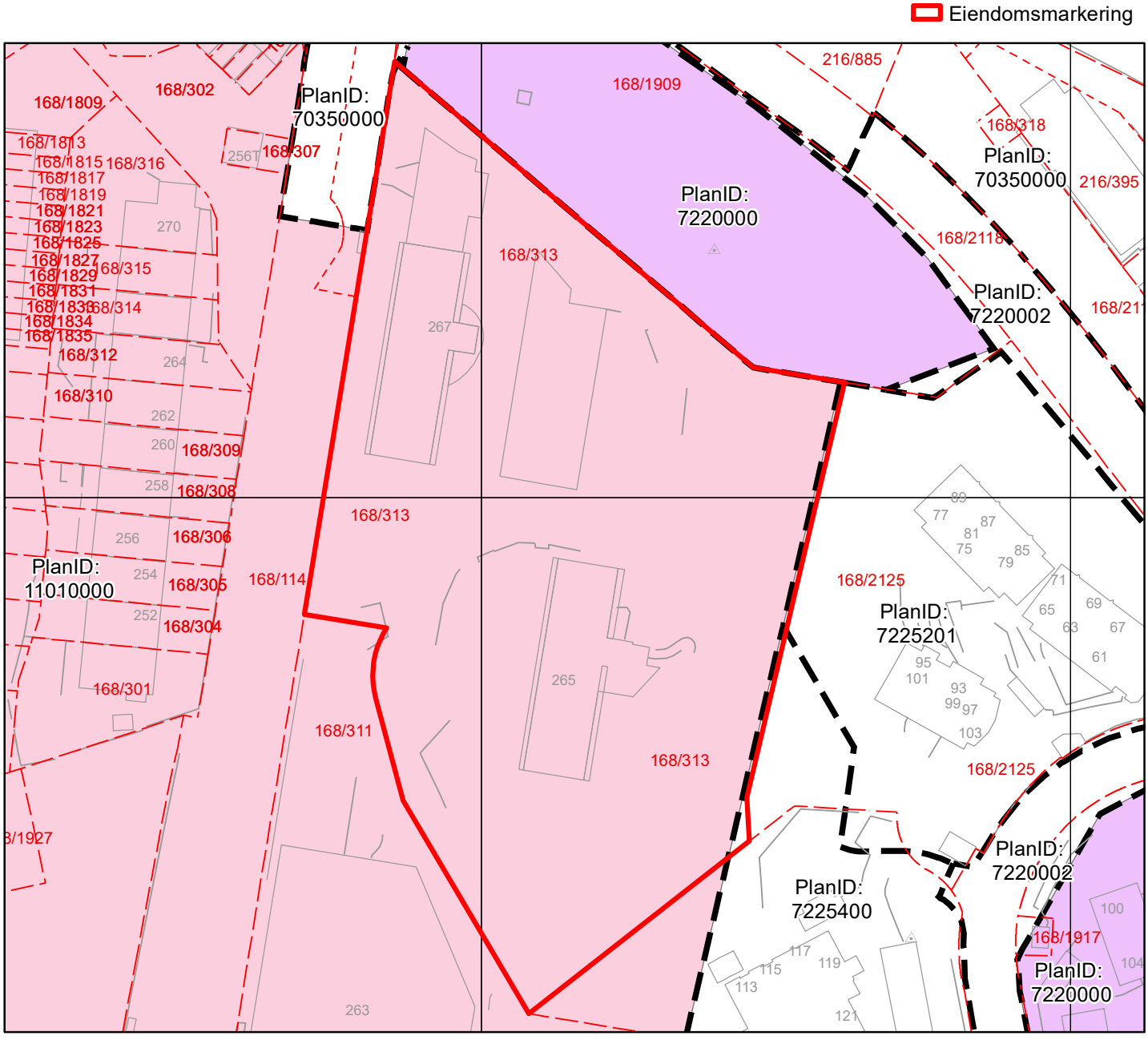
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/313/0/0
Dato: 15.08.2025 Adresse: Helleveien 265 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11010000, 70350000, 7220000, 7220002, 7225201, 7225400



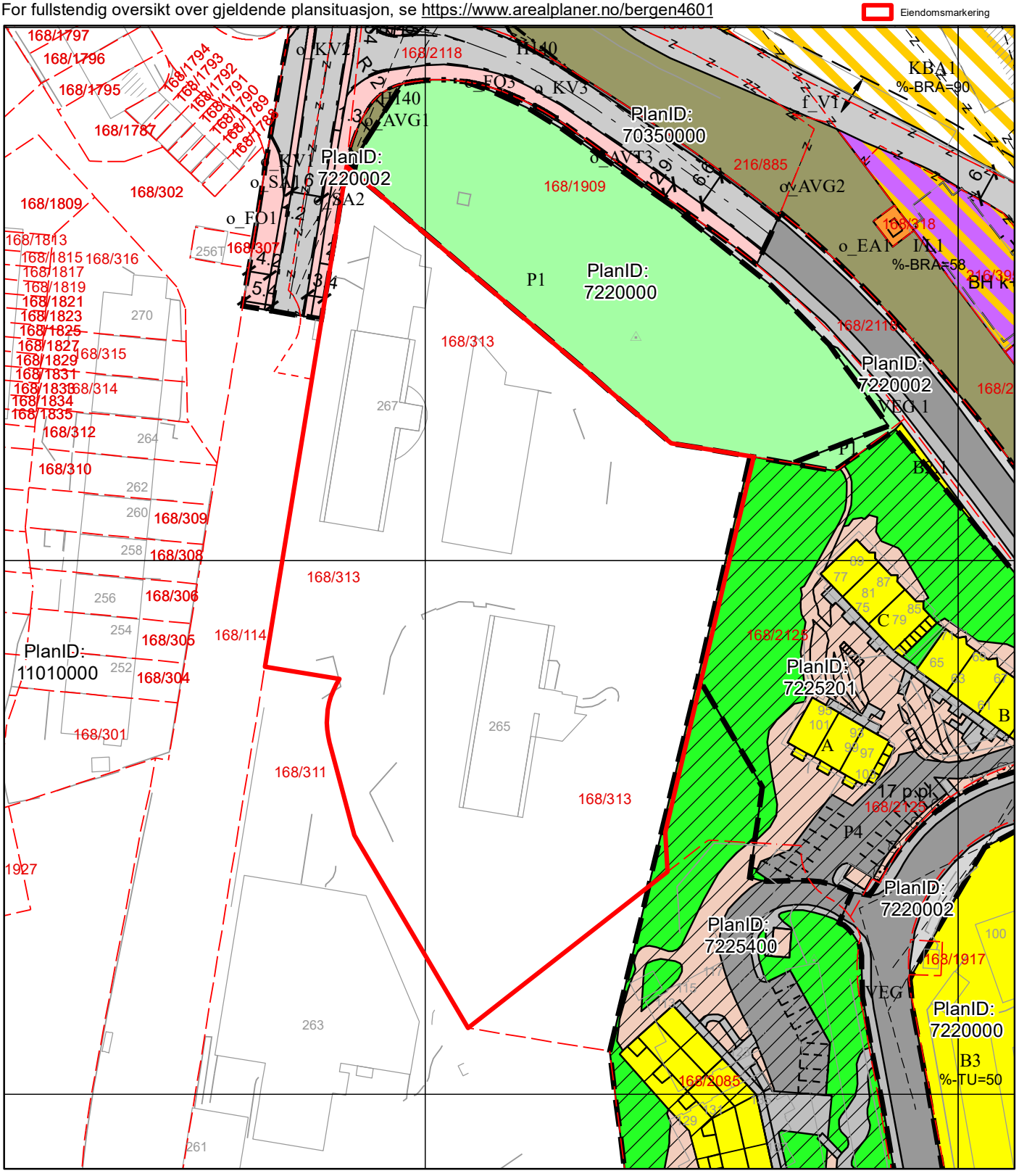
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/313/0/0
Dato: 15.08.2025 Adresse: Helleveien 265 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1272 - Regulert nytt tre

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Park

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1350 - Lager

1510 - Energianlegg

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1826 - Industri/lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

BERGEN KOMMUNE

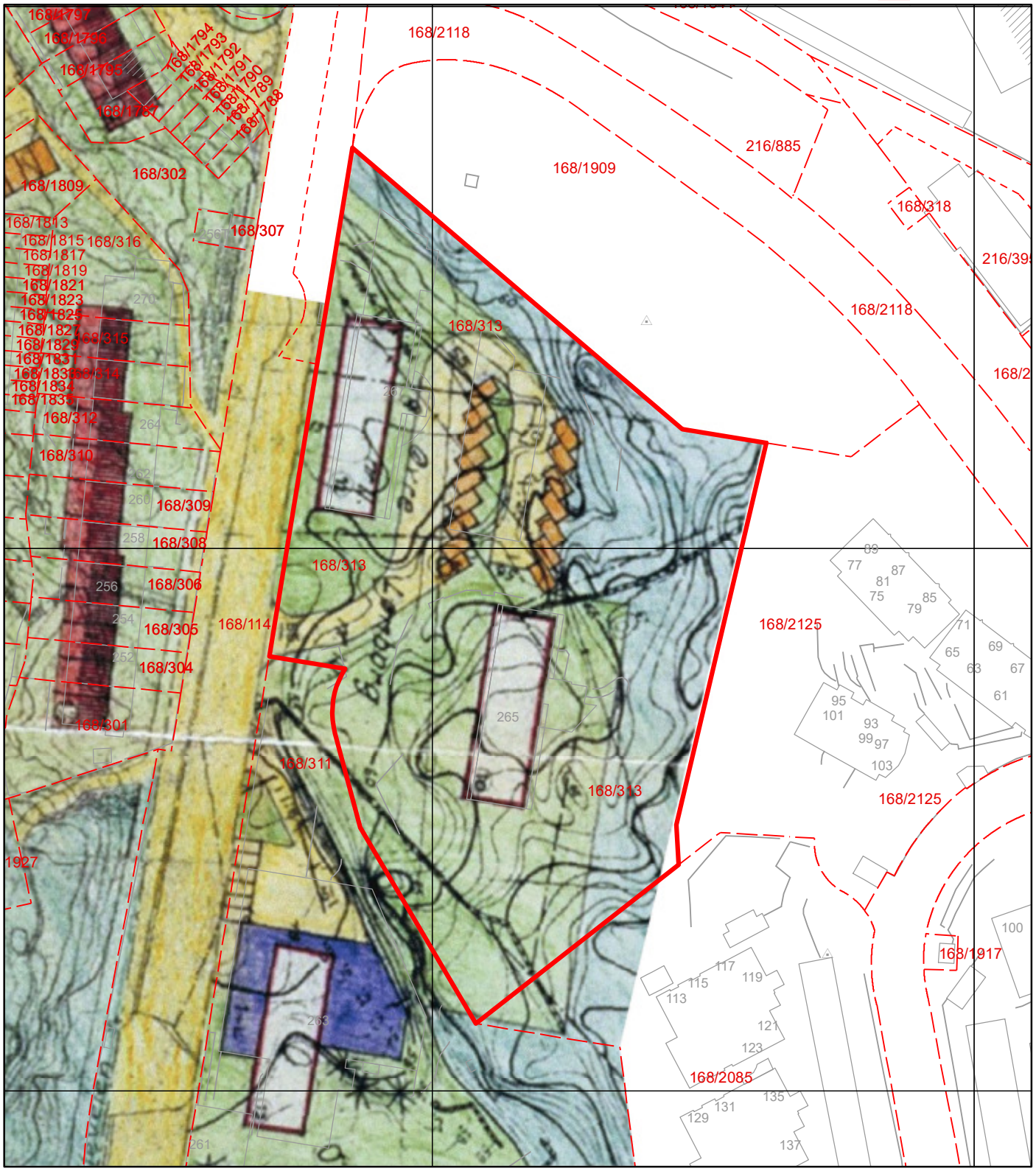
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11010000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/313/0/0
Dato: 15.08.2025 Adresse: Helleveien 265 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING:

FRIAREAL 

TOMTEAREAL 

PUNKTHUS (STJERNEHUS) 

SKIVEHUS 

REKKEHUS 

BUTIKKER 

GARASJER 

RENSEANLEGG 

BEGRENSNINGSLINJE 

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 15.08.2025

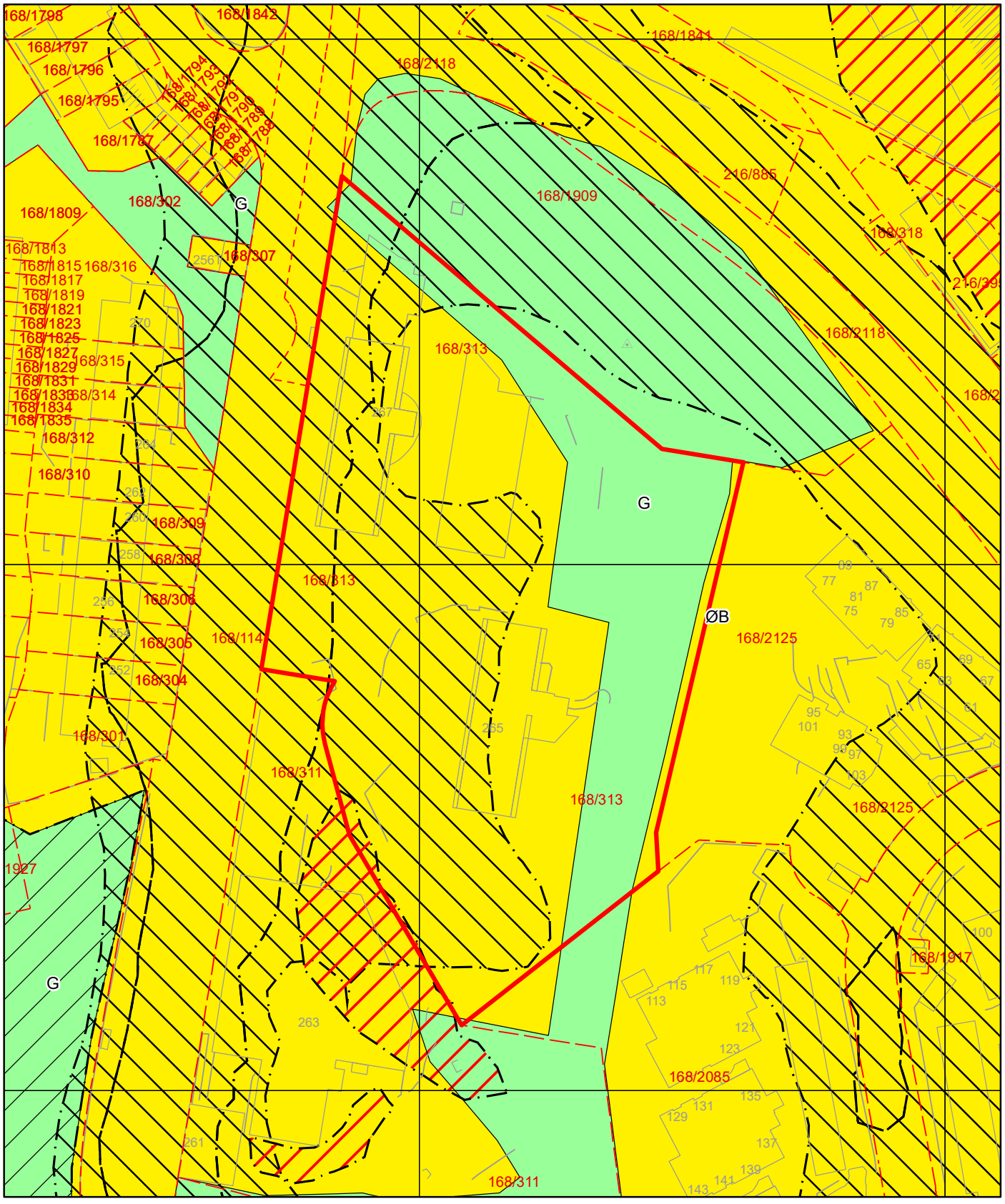
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/313/0/0
Adresse: Helleveien 265 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

VEDTEKTER

Vedtekter for Lønborg borettslag

for Lønborg borettslag org nr 953 128 047.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lønborg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamlingen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnad
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, avsnitt. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12-2 Parkering

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

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

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

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

INNKALLING GF-ÅRSMØTE

LØNBORG BORETTSLAG

Innkalling til GENERALFORSAMLING

Mandag 05.05.25 kl.18.00

Bergen Røde kors sykehjem

Dagsorden for generalforsamlingen:

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

Det blir servert kaffe/te og tebrød

VEL MØTT

Styret

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

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

Adgangstegn ved generalforsamling i Lønborg borettslag, mandag 05.05.25

Andelseiers navn .....

Blokk .....

Leilighet nr. .....

Fullmakt gitt til .....

Andelseiers underskrift .....

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

1. Åpning og konstituering

a) Godkjenning av innkalling

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

c) Valg av møteleder

d) Valg av referent/protokollfører

e) Valg av protokollunderskriver(e)

f) Valg av tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret for 2024 - Lønborg borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Styrets sammensetning**

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

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

- **Saker som har vært behandlet**

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

Saker under behandling

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

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

Uteareal blir kontinuerlig vedlikeholdt

Lagets drift og økonomi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

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

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

Bygningene er fullverdiforsikret hos IF.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader er 12.000 kr.

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

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

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

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

Borettslagets lån og lånevilkår

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

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

Økonomi

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

Kommentar til resultatregnskapet for 2024.

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat kr 3 711 194

Disponible midler pr 31.12.24 er kr 1 543 990

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

Egenkapitalen til laget er positiv med kr 23 814 230.

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

Bomiljø/ sosiale aktiviteter

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

For styret i Lønborg borettslag,

Rune Ravem
Styreleder

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

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

Sak 3 Årsregnskap 2024

Til generalforsamlingen i Lønborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: JLGDA-DY5HX-UIOKQ-YFM0V-SVJAV-JBWDG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JLGDA-DY5HX-UIOKQ-YFM0V-SVJAV-JBWDG

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-22 19:29:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JLGDA-DY5HX-UIOKQ-YFM0V-SVJAV-JBWDG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Lønborg Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Lønborg Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lønborg Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Lønborg Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen, /
Styret for Lønborg Borettslag

Rune Ravem Styrets leder	Kristian Tunestveit Styremedlem	Anne Margrete Rødsand Styremedlem
Eivind Andre Pettersen Styremedlem	Thea S. Moen Litleskare Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	13 949 100	13 035 396	13 947 000	13 949 000
3804	Utleie garasjeplasser	205 094	212 359	214 000	205 000
3810	Utleie lokaler	43 760	42 043	52 800	23 000
3812	Utleie parkeringsplasser	115 060	118 360	121 000	116 000
3814	Brenselsinntekter	373 500	464 750	0	100 000
3817	Internett	1 007 964	890 844	1 020 000	1 008 000
3825	Leieinntekter El-bil	30 183	11 664	12 000	25 000
3826	Boder	30 000	30 000	30 000	30 000
3848	Gangvask	329 400	329 400	329 400	340 000
Sum felleskostnader		**16 084 061**	**15 134 816**	**15 726 200**	**15 796 000**

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Tørketrommel	Miljøstasjon	Porttelefon anlegg	Speed Queen tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	24 475	86 994	268 300	24 103
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	24 475	86 994	268 300	24 103
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	26 323	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 475	86 994	231 007	24 103
Bokført verdi pr.31.12	0	0	37 292	0
Anskaffelsesår	2013	2011	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Kjemikalie skap	Infrastruktur ELbil
Anskaffelseskost pr.01.01	30 645	503 377
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 645	503 377
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 532	100 675
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 645	136 940
Bokført verdi pr.31.12	0	366 436
Anskaffelsesår	2019	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

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

Note 11 - Pantstillelser

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 2,22%, løpetid 31 år		
Opprinnelig 2001	60 500 000	
Nedbetalt tidligere	38 442 419	
Nedbetalt i år	2 734 446	
Lånesaldo 31.12		19 323 135
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2031		
Sum langsiktig gjeld		**19 323 135**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 038 362

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 13 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-24 Årsregnsk...

Name	Date
Rødsand, Anne Margrete	**2025-04-11**

Identification

Rødsand, Anne Margrete

Name	Date
Tunestveit, Kristian	**2025-04-11**

Identification

Tunestveit, Kristian

Name	Date
Ravem, Rune	**2025-04-11**

Identification

Ravem, Rune

Name	Date
Pettersen, Eivind Andre	**2025-04-11**

Identification

Pettersen, Eivind Andre

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

Identification

Litleskare, Thea Serine Moen

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

4. Valgkomiteens forslag

Styret:

Styreleder: Rune Ravem, blokk C, 2 år

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

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

Styremedlem: Trude Noranger Salhus - blokk A, 2 år

Styremedlem: Christian Hamre Jørgensen A, 2 år

Varamedlemmer

Tone Vaktskjold C, 1 år

Lene Bjørkhaug Fredriksen C, 1 år

Atle Ingebrigtsen A, 1 år

Dugnadsledere:

Blokk A: Ingeborg Helvik, velges for 1 år

Blokk B: Berit Karin Gjerde, velges for 1 år

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

Blokk C: Kathrine Døsvik, velges for 1 år

Bomiljø:

Kelly Alexandra Nogueira Førland C, 1 år

Magnus Edvard Ansnes Halset B, 1 år

Valgkomite:

Kathrine Døsvik, velges for 1 år

Knut Eia – Innleid driftsleder, , velges for 1 år

5. Styrehonorar

Styret foreslår totalt styrehonorar til 317 000 kr.

6. Innkomne forslag

Styret har følgende saker

Sak 6.1 Rehabilitering

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

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

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

BOB v/Kristian Opdahl informere litt om mulighetene.

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

De neste steget er prosjekt del 1 som innebærer følgende oppgaver

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

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

Sak 6.2 Kortidsutleie

Innstilling til Generalforsamlingen – Krav om Utfylt Skjema ved Korttidsutleie

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

Forslag til vedtak:

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

Begrunnelse for vedtaket:

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

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

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

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

Sak 6.3 Forslag til generalforsamling vaskeri

Nedleggelse av fellesvaskeri og bedre utnyttelse av arealet

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

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

Mulige alternativer for arealet:

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

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

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

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

Sak 6.4 Ny sparekonto

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

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

Sak 6.5 Andre saker

Ingen

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Lønborg Borettslag

Sted: Bergen Røde kors sykehjem

Dato: 05.05.25 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Rune Ravem

Til stede fra styret: Rune Ravem
Anne Rodsand
Thea Litleskare
Kristian Tunestveit
Eivind Pettersen

Til stede fra BOB: Kristian Opdahl, Kristine Hatten
Guro Hovelstad.

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 47

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 48

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Rune Ravem

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Thea Litlesmare

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Remi Hansson, Bjørg

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Remi Lokasz

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4.Valg av styre

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

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

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

Forslag til kandidater:

Styre:

Styreleder: Rune Ravem, blokk C, 2 år

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

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

Styremedlem: Trude Noranger Salhus - blokk A, 2 år

Styremedlem: Christian Hamre Jørgensen A, 2 år

Varamedlemmer

Tone Vaktskjold C, 1 år

Lene Bjørkhaug Fredriksen C, 1 år

Atle Ingebrigsten A, 1 år

Dugnadsledere:

Blokk A: Ingeborg Helvik, velges for 1 år

Blokk B: Berit Karin Gjerde, velges for 1 år

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

Blokk C: Kathrine Døsvik, velges for 1 år

Bomiljø:

Kelly Alexandra Nogueira Førland C, 1 år

Magnus Edvard Ansnes Halset B, 1 år

Valgkomite:

Kathrine Døsvik, velges for 1 år

Knut Eia – Innleid driftsleder, velges for 1 år

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

Slik er sammensetningen øvrige verv etter dagens valg:

Dugnadsledere:

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

Bomiljø:

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

Valgkomite:

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

5.Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 317 000,-

Vedtak: Kr Godkjent

6.Innkomne saker

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

Sak 6.1 – Rehabilitering

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

De neste steget er prosjekt del 1 som innebærer følgende oppgaver

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

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

Antall stemmer for: 48

Antall stemmer mot: 0

Vedtak: Godkjent

Vedtaket krever alminnelig flertall.

SAK 6.2 – Kortidsutleie

Innstilling til Generalforsamlingen – Krav om Utfylt Skjema ved Korttidsutleie
Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar innføring av et obligatorisk skjema for korttidsutleie i borettslaget. Dette forslaget er begrunnet i økende bruk av boliger til korttidsutleie og behovet for bedre kontroll over hvem som oppholder seg i blokkene.

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

Begrunnelse for vedtaket:

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

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

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

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

Antall stemmer for: 48

Antall stemmer mot: _____

Vedtak: Godkjent

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Sak 6.3 – Forslag til generalforsamling vaskeri

Nedleggelse av fellesvaskeri og bedre utnyttelse av arealet

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

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

Mulige alternativer for arealet:

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

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

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

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

Antall stemmer for: 48

Antall stemmer mot: 0

Vedtak: Godkjent

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Sak 6.4 – Ny sparekonto

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

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

Antall stemmer for: 48

Antall stemmer mot: 0

Vedtak: Godkjent

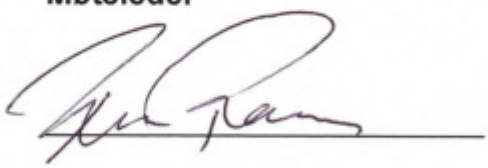
Vedtaket krever alminnelig flertall.

Andre innkomne saker

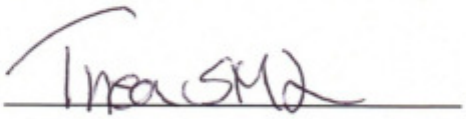
Ingen

Underskrifter: Bergen 5/5-2025

Møteleder



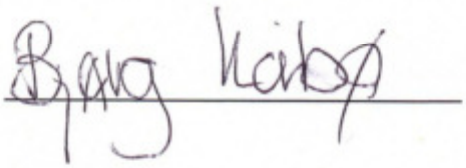
Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Helleveien 265
Andelsnr. 100 Orgnr. 953128047 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0441

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Olav Fretland

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 20 88 44

E-post: olav.fretland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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

Notater

Notater