PRIVATMEGLEREN
ÅSANE

HELLEVEIEN 265

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Innkalling GF

Protokoll GF

Vedtekter

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Vegstatuskart

Midlertidig brukstillatelse/Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Helleveien 265 , 5039 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168,168, bnr. 313,1854, snr. 0,0
Andelsnummer 110

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2636 **Eiendomsverdi ref nr:** VQ1556

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9600 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Veggkonstruksjon:
Høyblokken oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/skillevegger og etasjeskillere. Ytterveggene er som bindingsverk. På innsiden er bindingsverket påmontert platekledning. På utsiden er bindingsverket kledd med vindtett platekledning og utlektet. Ytterkledning av fasadeplater. Ytterveggene har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Fasadene ble rehabilitert i tidsperioden 2000 - 2003, unntatt fasader v/altan. Fasadeplater v/ altan er av eldre årgang. Fasadene er Brls ansvar. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Ny taktekking på A-blokken i 2019 (Øvre Lønborg 25). Øvrig taktekking har ukjent alder. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, malt mur, kalkmaling.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Overflatene ble oppusset i 2007 i regi av tidligere eier.
- Nye laminatgulv ble montert i 2020.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:
- Garderobeskap i entre/gang.
- Hyller, korgsystem og klesoppheng i garderobe.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2007. To innerdører ble malt og påmontert nye dørhåndtak i 2025.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 3,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/innfliset speil og belysning, ett høyskap, ett overskap, toalett, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2007. Membran/flisarbeid ble utført av faglært murer Johnny Kringstad, vvs-arbeid ble utført av Arna VVS AS og el.arbeid ble utført av Bergen Elektro Team AS. Opplysningene er oppgitt i tidligere egenerklæringsskjema.

KJØKKEN Gå til side

Areal: 9,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2007.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt mur/kalkmaling på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. To glassfronter.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Vinylfliser over benkeplate (den ene siden). Fra 2025.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Whirlpool).
- Platetopp m/induksjon (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Candy).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i nisje/skap på kjøkken.
Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Sentralvarme:
Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue. Felles varmtvann via sentralfyr. Varmtvann inkl i felleskostnader.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, kjøkken og en bod. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i åpningsvinduer og ventil i yttervegg på soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandører.

El.anlegg:
Sikringsskap i yttervegg. Utv. adkomst.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.

El.anlegg i leiligheten ble oppgradert i 2007. Ny strømmåler i september 2022.

Beskrivelse av eiendommen

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad (fra 2007). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2007).
En vegghengt panelovn.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i boligblokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

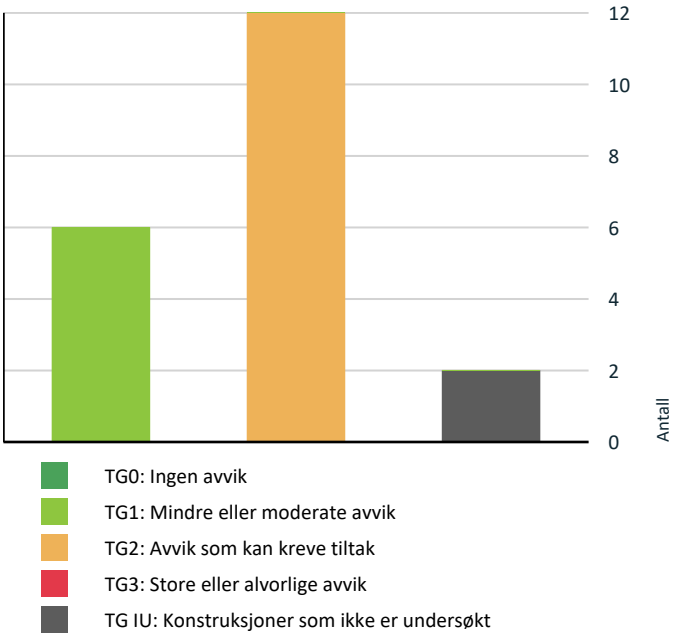
TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 8-etg > Bad (3,2 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Badedør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 8-etg > Bad (3,2 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 8-etg > Bad (3,2 m²) > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 8-etg > Bad (3,2 m²) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 8-etg > Bad (3,2 m²) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 8-etg > Kjøkken (9,1 m²) > Kjøkken - benkeplate Gå til side

Kjøkken > 8-etg > Kjøkken (9,1 m²) > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1964

Kommentar
Oppgitt i boliginformasjon fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
2 roms andelsleilighet i 8-etg (endeleilighet). Ssb-nr: H0801.
Vestvendt altan på 16,1 m² med utgang fra stue og soverom.
Altanen er overbygd. Utvendig bod på 1,8 m² (inkludert i BRA-e).
Leiligheten disponerer en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene ble skiftet i 1987 i regi av Brl.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdør: Teak dørblad. Kikkhull. Glassfelt over dør (enkelt glass).
Dørtelefon m/videofunksjon i entre/gang.
Altandører: Hvite tredører med felt av isolerglass. Glassfelt over dører.

Ytterdør ble skiftet på slutten av 1980-tallet. Altandører ble skiftet i 1987.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandører er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.



Malingsflass på altandør i stue. Bør vedlikeholdes/males til sommeren.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt altan på 16,1 m² med utgang fra stue og soverom. Altanen er overbygd. Utvendig bod på 1,8 m² (inkludert i BRA-e).
Altanen er oppført i betong og belagt med tretremmer.
Rekkverk i betong og stålprofiler/glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,10 m. Dagens rekkverkskrav er 1,20 m.

Altanene ble utvidet i 2000 - 2003. Nye tretremmer ble montert i 2025.
Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Betong på utside av glassrekkverk har malingsflass og bør vedlikeholdes/males.



Hoveddel av altan.



Malingsflass på betong på utside av rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning, malt mur, kalkmaling.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Overflatene ble oppusset i 2007 i regi av tidligere eier.
- Nye laminatgulv ble montert i 2020.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2025.

Annet:
- Garderobeskap i entre/gang.
- Hyller, korgsystem og klesoppheng i garderobe.

Generelt.
Moderne/tidsriktige overflater.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Hull i vegg like ved gardinstang inn til walk in closet (takstmann har tatt foto av dette).
Sprekk i maling nede ved list inngangsparti vegg inn til kjøkken.
Noe slitt dør inn til våtrom, nedre del som observert av takstmann. Også liten flik løs fra nedre del dørkarm inn til våtrom.

Tidligere avvik som er ordnet:
2024. Mugg på område yttervegg kjøkkenet v/siden av kjøleskap. Vasket/avrimet kjøleskap samt malt vegg som anbefalt. Ikke kommet tilbake, borettslag informert. Sist sjekket bak kjøleskap (12.04.26). Arbeidet utført i privat regi.

2022. Lekkasje under kjøkkenvask. Hardt materiale (avfall o.l) samlet seg over tid i rørsystem fra privatrør til fellesrør. Tettet der, løst opp med stakefjær m/børste. Driftsleder observert og informert. Utført i privat regi. Byttet ut gulv kjøkken grunnet fuktskade. Ikke hatt problemer etter dette.



Merke i vegg på kjøkken.

Tilstandsrapport



Merke i vegg på soverom etter tidligere gardinstang.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongelementer.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 26 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt i stue/kjøkken.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressete slette dørblad.

Innerdørene ble skiftet i 2007. To innerdører ble malt og påmontert nye dørhåndtak i 2025.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Badedør

Beskrivelse

Formpresset slett dørblad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

8-ETG > BAD (3,2 M²)

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 3,2 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/innfliset speil og belysning, ett høyskap, ett overskap, toalett, dusjgarnityr, badekar.
Avtrekksventil i vegg.

Badet ble modernisert i 2007. Membran/flisarbeid ble utført av faglært murer Johnny Kringstad, vvs-arbeid ble utført av Arna VVS AS og el.arbeid ble utført av Bergen Elektro Team AS. Opplysningene er oppgitt i tidligere egenerklæringsskjema.

Generelt.
Før det foretas renovering av bad i borettslag bør følgende sjekkes:
- Sjekk om borettslaget har planer om rørfornying/utskiftning av vann/avløpsrør.
- Sjekk om borettslaget dekker deler av utskiftning av vannrør i leiligheten.

8-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning m/halogen spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

8-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 18 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Det foreligger noen reserve gulvfliser i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Vedr. fallforhold mot sluk: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

8-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast, ny v/modernisering.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

Selv om det monteres lukket dusjkabinett, er det viktig å være klar over at de fleste vannskader på bad oppstår i overgangen mellom sluk og gulv. Dette området er spesielt utsatt, og små lekkasjer kan føre til store skader over tid. Derfor er det viktig å foreta jevnlig kontroll og grundig rengjøring av sluket. På den måten kan du oppdage tegn på slitasje eller tette avløp i tide – og forhindre kostbare skader.



Plastsluk i dusjsone.

8-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/innfliset speil og belysning, ett høyskap, ett overskap, toalett, dusjgarnityr, badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har noe fuktutsvelling i nedre del, spesielt på side som vender mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

8-ETG > BAD (3,2 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

8-ETG > BAD (3,2 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger på badet er mur/siporex vegger.

KJØKKEN

8-ETG > KJØKKEN (9,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 9,1 m². Ny kjøkkeninnredning i 2007.
Laminat på gulv, malt platekledning/malt mur/kalkmaling på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. To glassfronter.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.
Vinylfliser over benkeplate (den ene siden). Fra 2025.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Whirlpool).
- Platetopp m/induksjon (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Candy).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.



Røropplegg under vask.

8-ETG > KJØKKEN (9,1 M²)

TG 2 Kjøkken - benkeplate

Beskrivelse

Laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har fuktutsvelling på underside av benkeplate v/vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand. Benkeplate med slitasje/svelling må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling på underside av benkeplate v/ vask.

8-ETG > KJØKKEN (9,1 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Produsent: IKEA/Whirlpool. Fra 2007.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator (uttak gjennom yttervegg).



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i nisje/skap på kjøkken.

Vannrørene er av eldre årgang.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Annet:
Det er opplegg for vaskemaskin/tørketrommel i bod. Bod ble oppgradert i 2007 i regi av tidligere eier. Det er våtromsbelegg i bod, men ikke sluk. Det bør monteres Aquastop ettersom det ikke er sluk og det bør lages luftespalte under dørblad.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran i nisje/skap.



Feil type dørterskel i bod. I bod som har vaskemaskin/tørketrommel skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrør/hovedstamme er av eldre årgang.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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



Rust på avløpsrør i innebygd skap/nisje. Rust bør undersøkes nærmere av brl og utbedringer må påregnes v/ behov.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad, kjøkken og en bod. Kjøkkenventilator har kullfilter. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i åpningsvinduer og ventil i yttervegg på soverom, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandører.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

Det er benyttet eternitt/asbestkanal i overgang i bod.

Vedrørende asbest:
Asbest er en fellesbetegnelse på en gruppe krystallinske silikatmineraler med fiberstruktur, som blant annet kan være kreftfremkallende. Risikoen oppstår først når løse asbestfibre opptrer i form av støv som kan pustes inn. Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Risikoen er større med halvharde enn med harde plater.

Man kan finne asbest i bygninger som er oppført eller rehabilitert fra 1920- tallet og oppover. Asbestholdige bygningsmateriale ble spesielt mye brukt i årene etter siste verdenskrig og fram mot slutten av 1970-tallet. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelig virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980.



Eternitt/asbestkanal i overgang sjakt - ventilasjonskasse i bod.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralvarme:
Leiligheten har en eldre radiatorovn i stue. Felles varmtvann via sentralfyr. Varmtvann inkl i felleskostnader.

Felles varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Eldre radiatorovn i stue.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i yttervegg. Utv. adkomst.
Inneholder: Automatsikringer, strømmåler m/fjernavlesning, jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 3 stk.

El.anlegg i leiligheten ble oppgradert i 2007. Ny strømmåler i september 2022.

Belysningsutstyr:
Innfelte halogen spotlights i himling på bad (fra 2007). Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2007).
En vegghengt panelovn.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: El.anlegg ble oppgradert i 2007.

   Etter informasjon fra tidligere eier ble sikringsskap skiftet, nye kurser,skifte av ledningsnett, nye stikkontakter og brytere, montering av varmekabler, nye lyspunkter og montering av lamper utført i 2007 av Bergen Elektro Team.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ukjent hva som er gjort før min boperiode. El.arbeid i min boperiode er utført av firma.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Opplysninger fra eier: Jeg har ikke mottatt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført av tidligere eier. Jeg avventer dokumentasjon på mindre el.arbeid som er utført i 2026.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Opplysninger fra eier.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Det er kommet nye el.komponenter på markedet etter 2007. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av el.komponenter v/behov.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i yttervegg. Utvendig adkomst.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannteknisk forhold eldre bygg:

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men ligger til grunn at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. brannteknisk forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

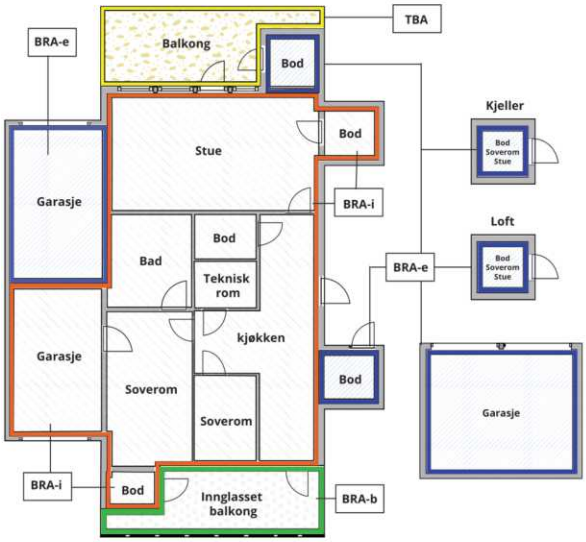
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		2		2	
8-etg	56	2		58	16
SUM	**56**	**4**			**16**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Ekstern bod (1,5 m²)	
8-etg	Entré/gang (6,3 m²), bad (3,2 m²), soverom (9,7 m²), stue (21,4 m²), kjøkken (9,1 m²), garderobe (2,9 m²), bod (1,2 m²)	Uisolert bod med adkomst fra altan (1,8 m²)	

Kommentar

BRA-i og BRA-e primær er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,2 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,56 m - 2,57 m.

Mrk.
Det er åpen løsning mellom entre/gang - stue.

Ekstern bod.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 1,5 m² (inkludert i BRA-e). Bod i u-etg er merket 801.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2019. Soverom malt, utført privat regi.

2019. Deler av innmat walk in closet byttet ut til kurvstativ, bevarte hyller. Utført privat regi.

2020. Nytt laminatgulv i hele leiligheten. Arbeidet ble utført i privat regi.

2024. Malt innedører og byttet dørhåndtak inn til soverom og bad. Utført privat regi.

2024. Stuevegger malt, privat regi.

2025. Vinylfliser montert over kjøkkenbenken. Arbeidet ble utført i privat regi.

2025. Kalkmaling utført vegg stue og kjøkken. Arbeidet ble utført i privat regi.

2025. Trefliser montert hele terrassen. Arbeidet utført i privat regi.

2026. Årseth elektro AS byttet ut dimmer i gang og kjøkken (lys under kjøkkenskap v/vask. Plejd app kan benyttes). Har bedt om dokumentasjon i boligmappe, ikke mottatt per nå.

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Irmelin Hamre Mæland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	313		0	8561.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Helleveien 265

Hjemmelshaver
Lønborg Borettslag. Bortfester: Bergen Kommune.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1854		0	5878.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Helleveien 265

Hjemmelshaver
Lønborg Borettslag. Bortfester: Bergen Kommune.

Kommentar
Tomtearealet er tilsammen 14440 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
110/Lønborg Borettslag	953128047	110	Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Irmelin Hamre Mæland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
110	100	16 420	*31.12.2025*	86 955	*13.04.2026*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 6680,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, festeavgift, sentralvarme, varmtvann, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Lønborg.
Fra leiligheten og altanen er det utsikt over nærområde, Byfjorden, Askøy og videre mot Meland og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse og rekkehus.

Kort avstand til Bergen Sentrum med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Kort vei til fine turmuligheter på Eidsvågsfjellet og Sandviksfjellet
Flere idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Stemmemyren Idrettsanlegg, Eidsvåg idrettsplass i område,
samt skoler som Hellen Skole, Eidsvåg Skole, Lønborg Videregående Skole og Norges Handelshøyskole.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Helleneset friluftsområde ligger i nærområde og har fasiliteter som barnebasseng, stupebrett, sittegrupper, toalettanlegg og parkering.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11010000). Formål: Bolig.
Planid: 11010000.
Planens navn: BERGENHUS. HELLEN-LØNBORG-BRUNESTYKKET.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 16.02.1959.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Borettslaget har to paraseller/bnr tilknyttet eiendommen, begge disse er festet.

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet
med div interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei/fellesområde.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsleiligheter.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Lønborg borettslag består av 183 leiligheter, fordelt på de tre høyblokkene Helleveien 265, (blokk C) og 267, (blokk B) og Øvre Lønborg 25 (Blokk A). Leilighetene varierer i størrelse fra 1 til 4 roms.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etg.
Mulighet for leie av garasje/parkeringsplass, tildeles etter venteliste.
Styreleder i borettslaget: Rune Ravem.
Borettslaget har forkjøpsrett.
For mer informasjon om borettslaget: Http://lonborgborettslag.no

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 128 047.
Navn/foretaksnavn: Lønborg Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 30.09.1959.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Vedlikehold:
I perioden 2000 - 2003 ble det gjennomført en omfattende rehabilitering. Det ble installert nye heiser og inngangspartiene ble fornyet. Altanene ble utvidet og de elektriske anleggene opprustet og veggene på kjøkkensiden ble fornyet. Alle endeveggene på blokkene ble isolert og belagt med gipsplater og nye dekkplater. I tillegg ble der lagt ned varmerør i gangveier og det ble lagt inn bossug for alt restavfall. På 80-tallet ble alle vinduer og altandører skiftet ut og etter hvert også alle gamle lysarmaturer (PCB-holdige), slik at borettslaget i dag fremstår helt uten forurensende bygningsdetaljer. I etterkant av rehabiliteringen er det også lagt om fyringsanlegget til bruk av naturgass, slik at forurensingen fra anlegget er minimal i forhold til den gamle oljefyringen.
Informasjon er oppgitt på Brls hjemmeside.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr SP6149962.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.04.2026	Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.04.2026	Innhentet via megler/lagret	Gjennomgått		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VQ1556

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane

Oppdragsnr.
136260037

Selger 1 navn
Irmelin Hamre Mæland

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136260037

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etter opplysninger fra tidligere eier ble sluk skiftet, innvendige rør erstattet, baderomsmøbler + toalett og armatur montert av Arna VVS i 2007. Badet ble flislagt inkl. legging av membran på gulv og vegger. Dette ble ifølge tidligere eier utført av faglært murer i 2007. Montering av varmekabler,trekking av ledninger,montering av lamper og stikkontakter ble utført av Bergen Elektro Team i 2007.
Arbeid utført av	Arna VVS, Bergen Elektro Team

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge tidligere eier ble membran lagt på gulv og vegger på bad i 2007. Arbeid ble utført av faglært murer Johnny Kringstad. Uvisst om det er byggemeldt, svarer derfor nei på spørsmålet under.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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

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, kun av faglært
Beskrivelse	Etter informasjon fra tidligere eier ble sikringsskap skiftet, nye kurser,skifte av ledningsnett, nye stikkontakter og brytere, montering av varmekabler, nye lyspunkter og montering av lamper utført i 2007 av Bergen Elektro Team.
Arbeid utført av	Bergen Elektro Team

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

Beskrivelse	Lademulighet tilgjengelig i borettslaget.

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

Document reference: 136260037

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra lønborg borettslag hjemmeside: Utskiftning av lyskilder til LED Styret i Lønborg borettslag har vedtatt å begynne arbeidet med utskiftning av lyskildene i borettslaget. For å fordele utgiftene har man valgt å begynne med Helleveien 267, altså b-blokken i år og vil deretter fortsette arbeidet i de andre blokkene i årene fremover.

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: 136260037

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: 136260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irmelin Hamre Mæland	6f5cdf9f25f9ea8ad04ac0 4f9cb06ea26db44b28	14.04.2026 18:11:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136260037

- 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

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

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.

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

© 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

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

bankID Rødsand, Anne Margrete

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

Identification

bankID Tunestveit, Kristian

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

Identification

bankID Ravem, Rune

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

Identification

bankID Pettersen, Eivind Andre

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

Identification

bankID Litleskare, Thea Serine Moen

SIGNICAT

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 ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Lønborg Borettslag

Sted: Bergen Røde kors sykehjem

Dato: 05.05.25 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Rune Ravem

Til stede fra styret: Rune Ravem
Anne Rødsand
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~~ 47

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: ~~47~~ 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 Litleskare

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 Lokaset

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

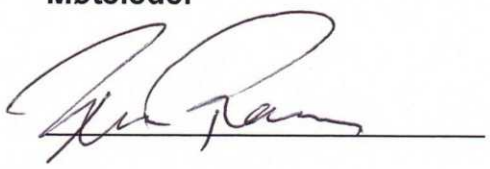
Vedtaket krever alminnelig flertall.

Andre innkomne saker

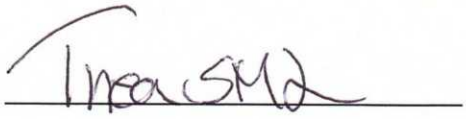
Ingen

Underskrifter: Bergen 5/5-2025

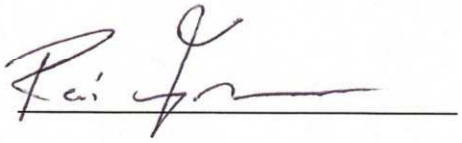
Møteleder



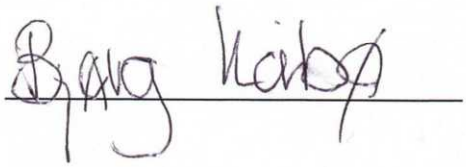
Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



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.

Mæland, Irmelin Hamre
Helleveien 265, 5039 BERGEN

Vår ref.: 0024-1-110
Dato: 13.04.2026

Deres henvendelse av 13.04.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 110 i Lønborg Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Lønborg Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953128047
Seksjons-/andelsnr.:	110
Seksjons-/andelseier:	Mæland, Irmelin Hamre
Adresse:	Helleveien 265, 5039 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF	SP6149962

Fellesutgifter:

Bom-Renhold-Fellesareal	150,00	Månedlig
Bredbånd/ Kabel- TV	459,00	Månedlig
Felleskostnader	6 071,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	6 680,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

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

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	13516919
Lånebeskrivelse:	Husbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	86 955,04
Total saldo lån:	17 897 929,00
Innfrielsesdato:	30.06.2031

Fellesgjeld pr. 13.04.2026: 86 955,04

Total fellesgjeld for Lønborg Borettslag pr. 13.04.2026: 17 897 929,00

Kontaktinformasjon til styret

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

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	89 208
Andel formue pr 31.12.2025	16 420

Bygning/eiendom

Byggeår	1964
Gårds-/bruksnr:	168/313

Særskilte opplysninger

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

Laget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

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

Garasje/parkering og boder tildeles etter ansiennitet.

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

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/313/0/0
Utlistet 14. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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 % (0,0 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
7220060	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN FELT B4, PLAN FOR UTBYGGING	3	200111066

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
60110000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1785, 2071 MFL., HELLEN PANORAMA	3	200810509

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 14. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/313
Dato: 14.04.2026 Adresse: Helleveien 265

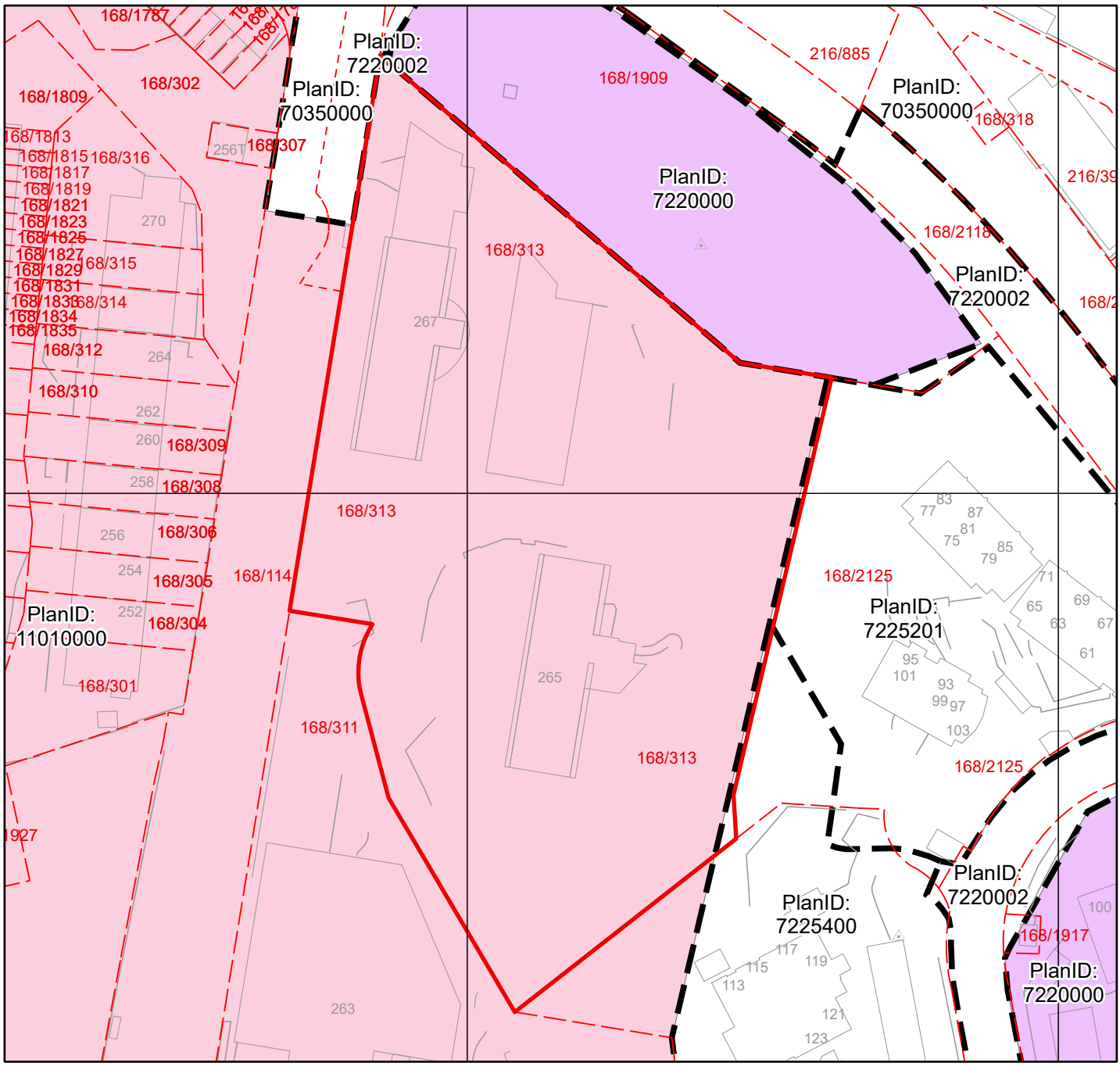
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 7220002, 7225400, 7225201, 7220000, 11010000, 70350000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate


PlanID: 7220002
PlanID: 70350000
PlanID: 7220000
PlanID: 70350000
PlanID: 7220002
PlanID: 11010000
PlanID: 7225201
PlanID: 7225400
PlanID: 7220002
PlanID: 7220000
168/1787
168/302
168/1809
168/1813
168/1815
168/316
168/1817
168/1819
168/1821
168/1823
168/1825
168/1827
168/315
168/1829
168/1831
168/314
168/1834
168/1835
168/312
168/310
168/309
168/308
168/306
168/305
168/304
168/301
168/307
168/313
168/114
168/311
168/1909
216/885
168/318
168/2118
168/313
168/2125
168/2125
168/1917
168/313
168/313
168/311
168/114
168/313
168/313
168/313

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

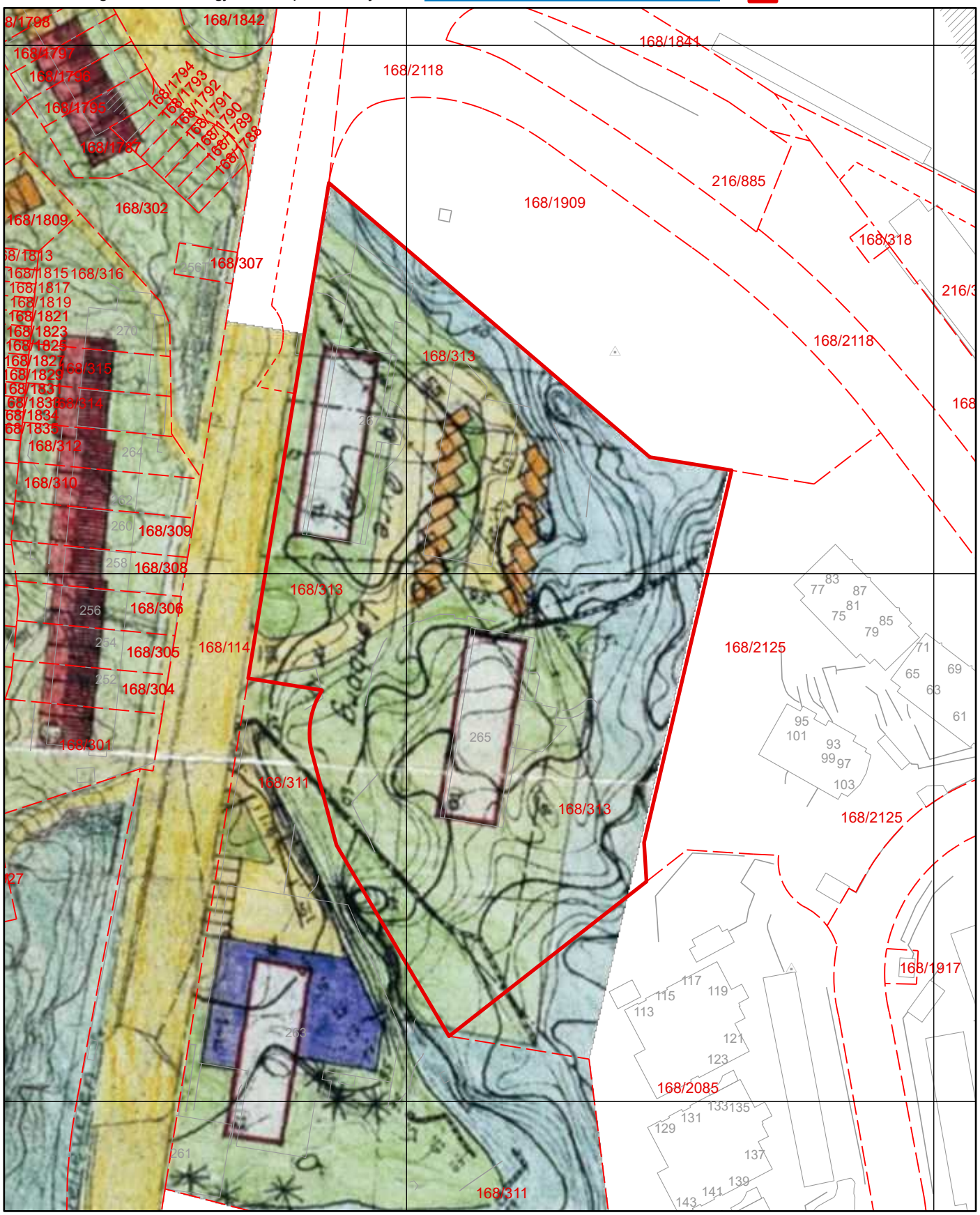
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/313
Dato: 14.04.2026 Adresse: Helleveien 265

N

PlanID(er): 7220002, 7225400, 7225201, 7220000, 11010000, 70350000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

TEGNFORKLARING:

FRIAREAL 

TOMTEAREAL 

PUNKTHUS (STJERNEHUS) 

SKIVEHUS 

REKKEHUS 

BUTIKKER 

GARASJER 

RENSEANLEGG 

BEGRENSNINGSLINJE 

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

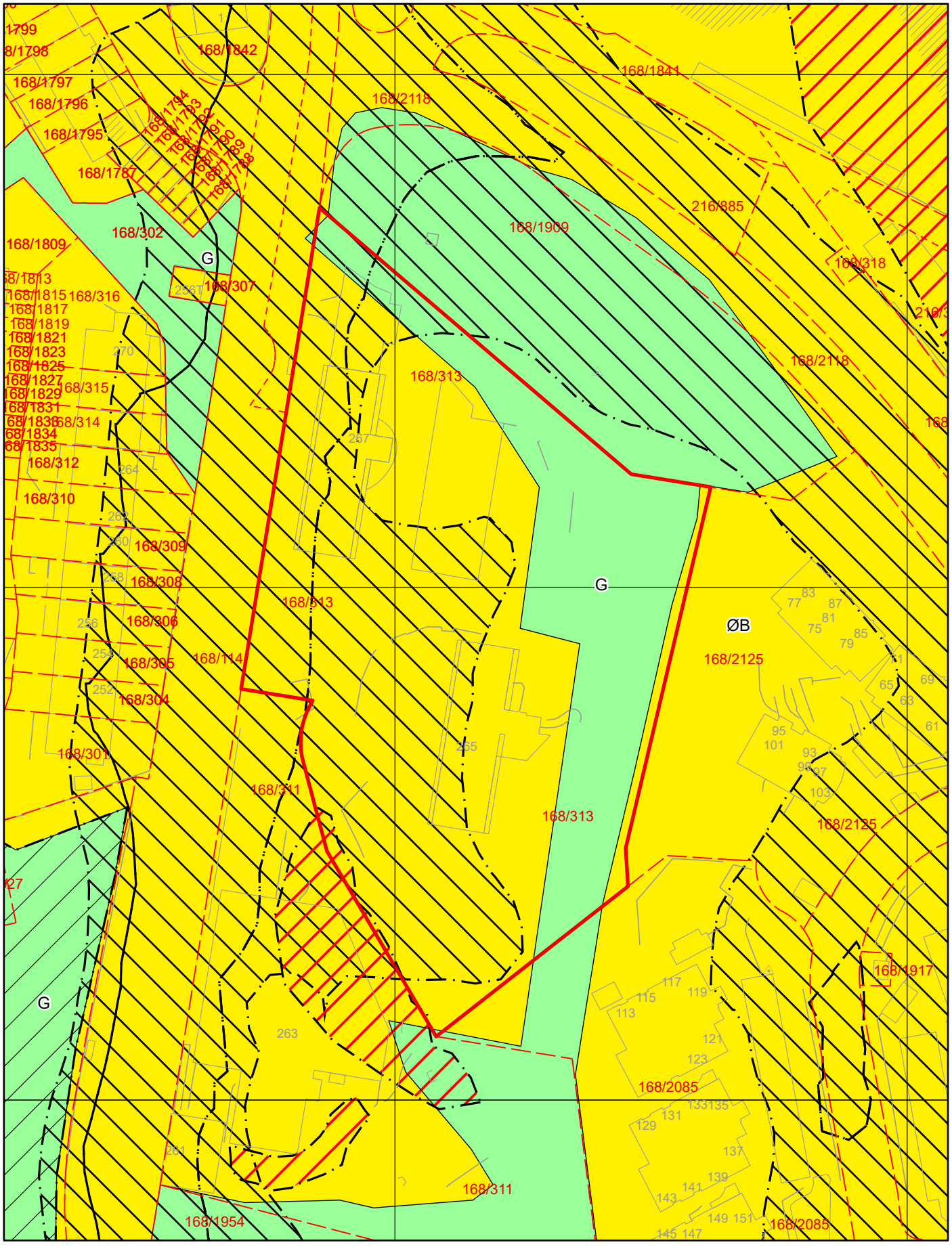
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/313
Adresse: Helleveien 265

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn landskap


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

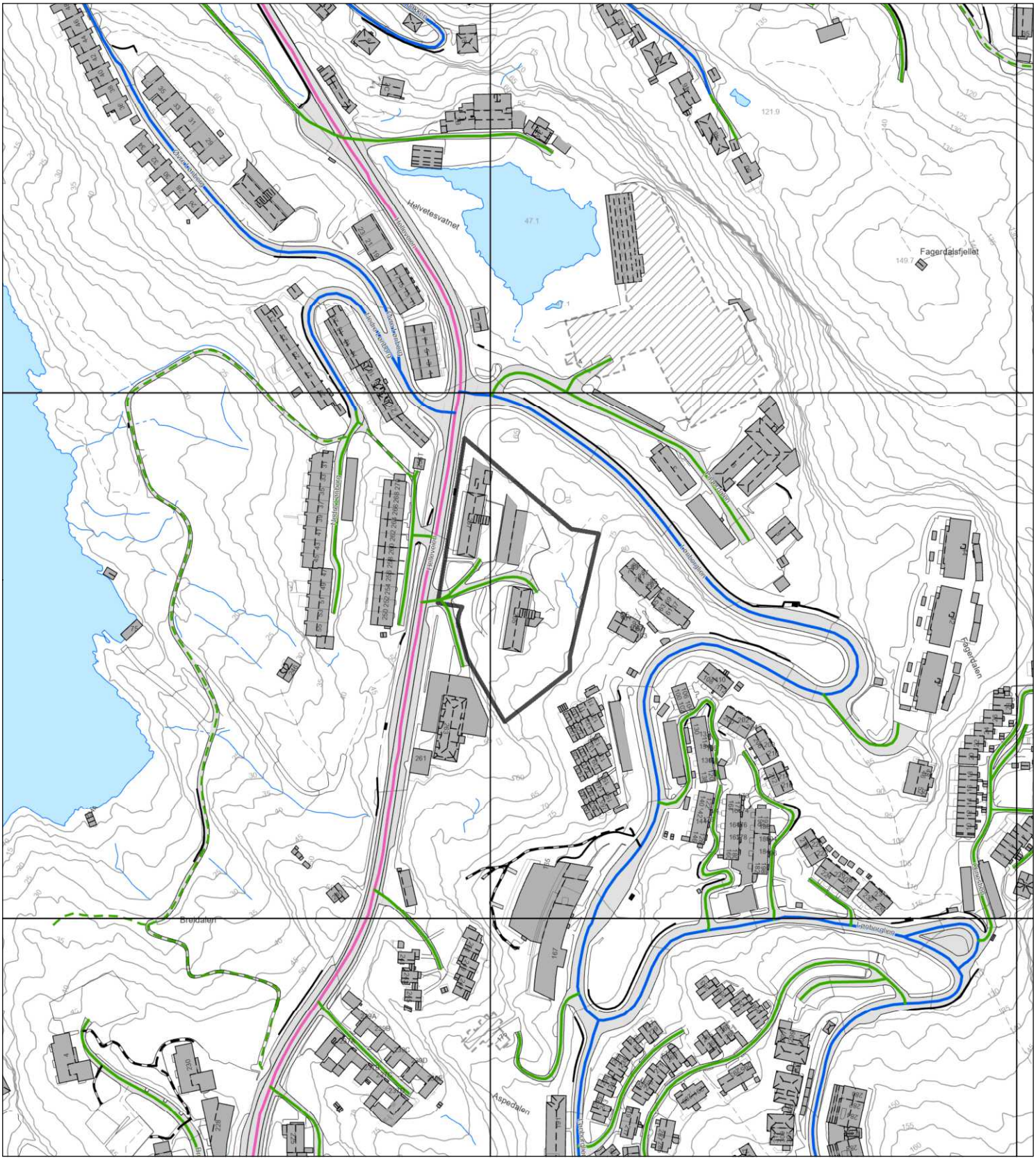
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.04.2026

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

Bergen og Omegn Boligbyggelag.
Nøstetorget 5.
H e r.

Jnr. 1202/62.
PM/WT.

Ad: ~~Øvre Lønborg nr. 10, blokk C.~~ Hellevein nr. 265

Deres søknad av 15/8-1962 om innflyttingstillatelse for hus på ovennevnte eiendom har vært forelagt bygningsinspektøren og helserådet.

I henhold til de foreliggende uttalelser gis herved innflyttingstillatelse på slike vilkår:

1. Det må utføres provisorisk sikringstiltak. Således må 1 utvendig materialheis fjernes, en annen utvendig heis skjermes.
2. Provisorisk utvendig lys og lys i trappehus.
3. Tomten må ryddes og nødvendig provisorisk sikrning av atkomste til bygningen.
4. Kjellerutrom for de aktuelle leiligheter må bringes i orden.
5. Vaskerom må bringes i orden med ventilasjon og bruksklare maskiner.
6. Avtrekksviftene må snarest kobles til og settes i gang.
7. Alle ventiler må settes inn. Eventuelt kan det i de leilighete som ikke er tatt i bruk foreløpig settes inn blindventiler med en åpning på ca. 10 cm². Kanalene må blendes i kjellergang.
8. Innflyttingen må skje på eget ansvar.

Bergen, den 1. september 1962.

Tom Døran.

F. Chr. Mohn.

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

ARK.KONT. ABO
POSTBOKS 291
5201 Bergen

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199721585/11 PEED	BYG-5210	5. juli 2000

FERDIGATTEST

Gnr 168	Bnr 313	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	HELLEVEIEN	265	
Tiltakets art	Tilbygg		
Tiltakshaver	LØNBORG BRL		

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen

Per Edvardsen

Kopi: Tiltakshaver

Byggesaksavdelingen - Bergen Rådhus
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Scan Heis A/S
Solheimsviken P.b. 2312
5824 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		199934425/4 VAKN	BYG - 5210	07.11.2001

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 168	Bnr 313
Tiltakets adresse	HELLEVEIEN 265
Tiltakets art	Installering av **heis nr.956 og 957 i blokk C**
Tiltakshaver	Lønborg BRL.

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse.

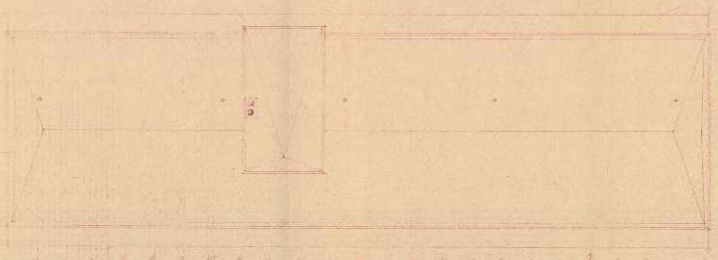
Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 199934425 .

BYGGESAKSAVDELINGEN

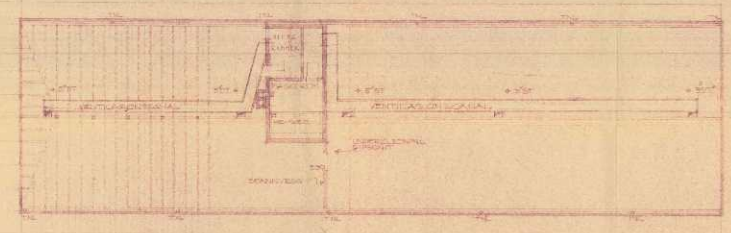
V. Knutsen

Valentina Knutsen
avdelingsingeniør

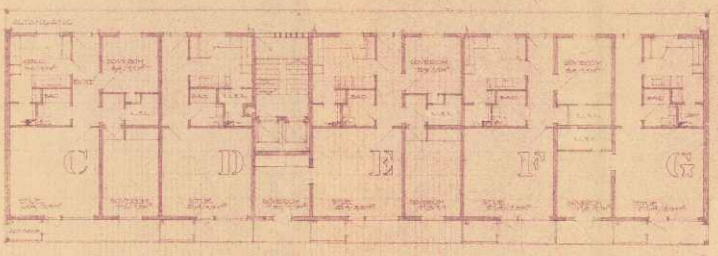
BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33



TAKPLAN



LOFTPLAN



PLAN AV 6-18 ETG

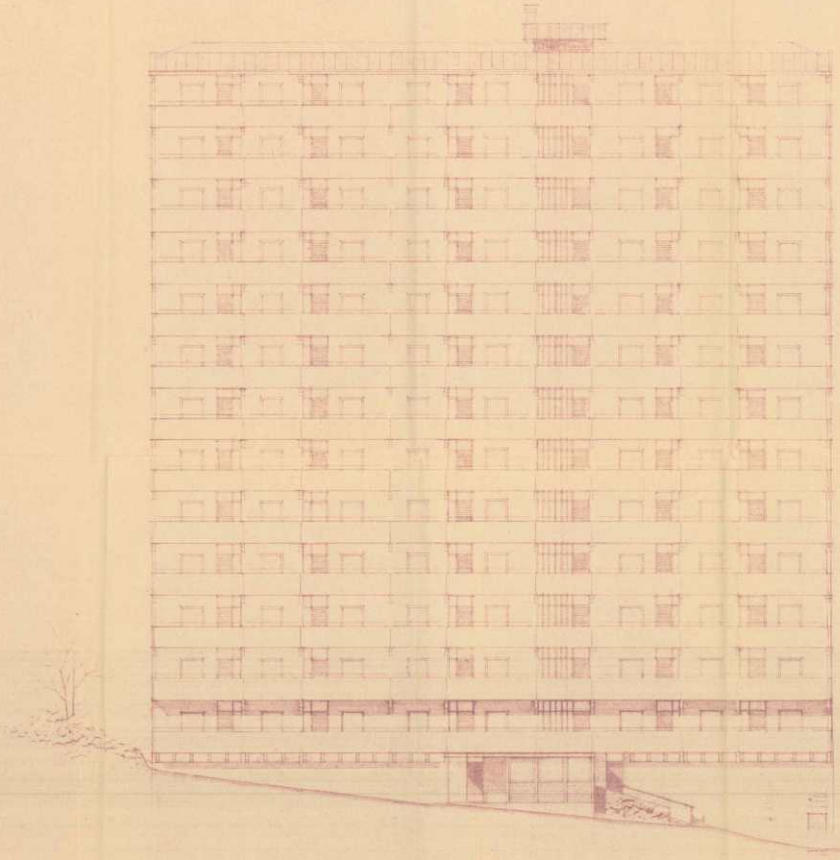
APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNETS KONTOR
den 1 mars ar 1949
SOM TILSYN
STYRER

MOTTATT
22 SEP 1981
BYGNINGSTILSYNET

BYGNINGSTILSYNET
J. nr. 1854
1949

LØNBORG BOG

AXEL og LØVELAND, arkitekter M.N.A.L.
CHRISTEN SØRENSEN, arkitekter M.N.A.L.
JOHAN THUNØE, arkitekter M.N.A.L.
E. HELMERS OLSEN, arkitekter M.N.A.L.
P. E. MAAMETSOE, arkitekter M.N.A.L.



APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR
på de i dette av 15.10.[illegible] påførte forutsetninger
BERGEN DEN 15.10.[illegible]
ATTESTERES

MOTTATT
- 5 NOV 1960
BYGNINGSSJEFEN

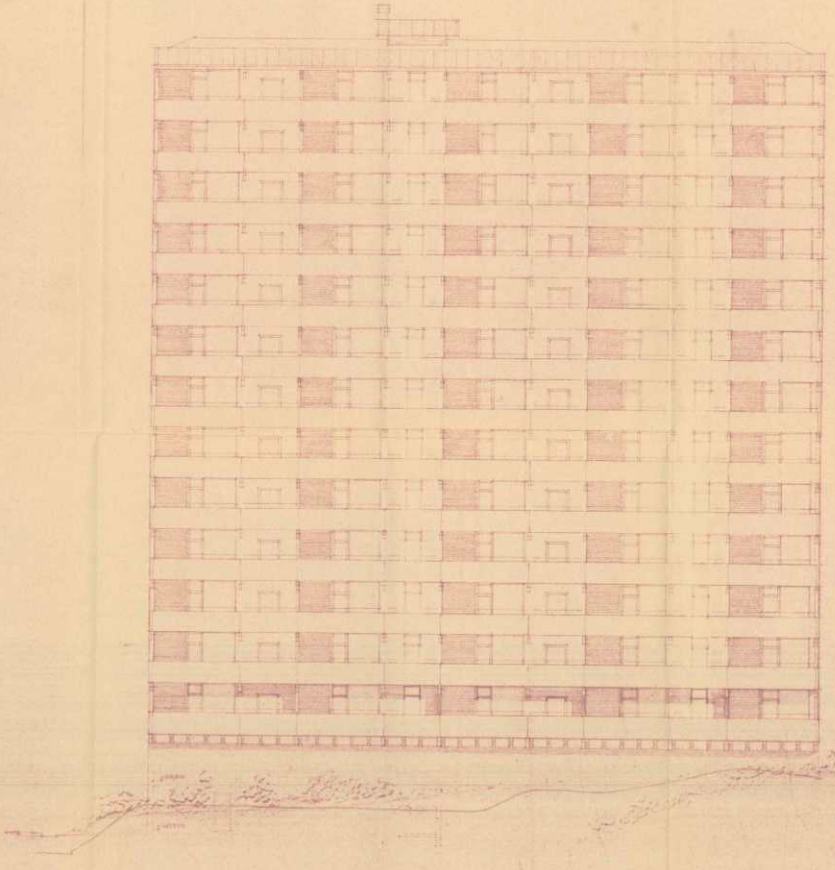
SATTE

LØNBORG BOB

FASADE MOT ØST

13

AALS og LØNELAND, arkitekter M.N.A.L.
CHRISTIAN SVENNEBYE, arkitekter M.N.A.L.
JOHAN THUNES, arkitekter M.N.A.L.
S. HELMERS OLSEN, arkitekter M.N.A.L.
P. E. MALMSTRØM, arkitekter M.N.A.L.



APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR

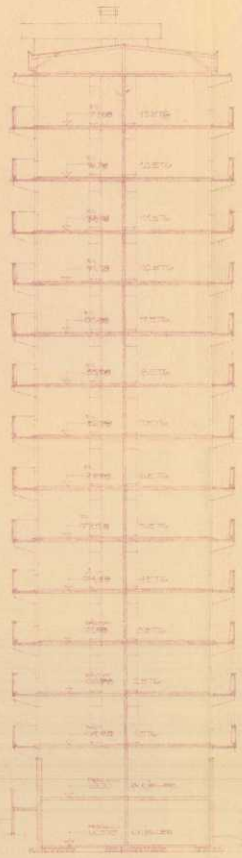
MOTTATT
- 8 NOV. 1960
BYGNINGSTILSYNET

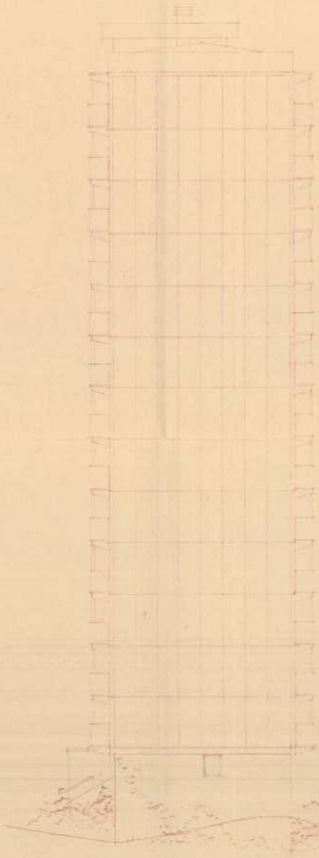
LØNBORG BOB

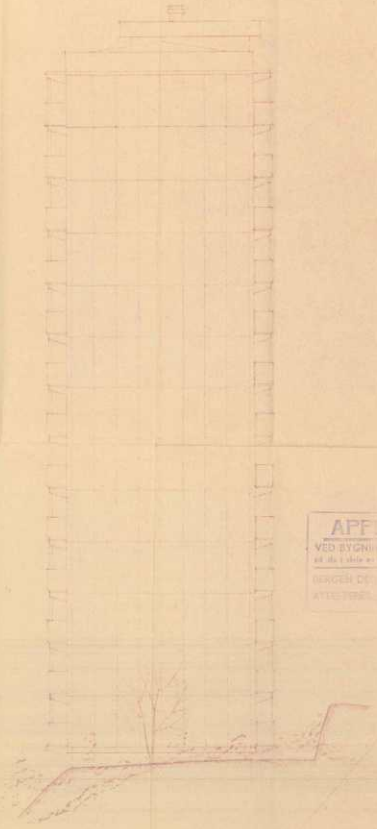
FASADE MOT VEST

14

ARILD og LØKELAND, arkitekter M.N.A.L. S. HELMERS OLSEN, arkitekter M.N.A.L.
CHRISTIAN STENSERUD, arkitekter M.N.A.L. P. E. MALMSTRØM, arkitekter M.N.A.L.
JOHAN THUNES, arkitekter M.N.A.L.







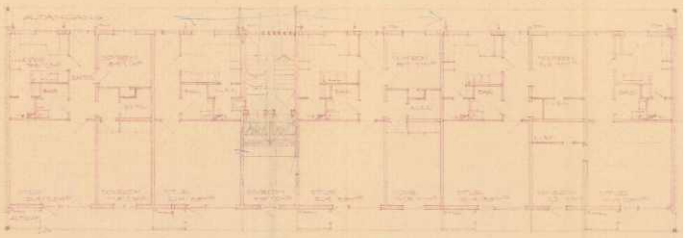
APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR

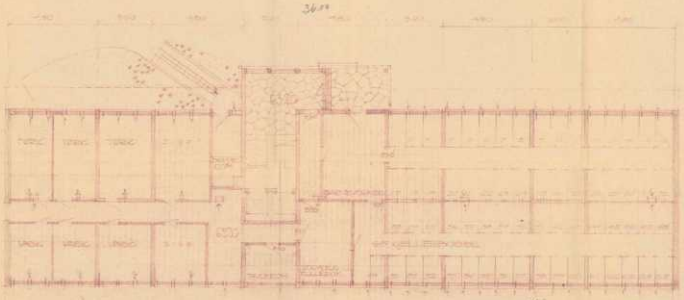
MOTTATT
- 5 MAI 1960
BYGNINGSTILSYNET

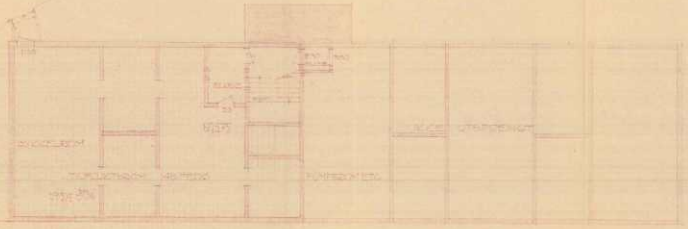
LØNBORG BOB

15

SÆLL og LØKELAND, sivilarkitekter M.N.A.L. — E. HELMERS OLSEN, sivilarkitekt M.N.A.L.
CHRISTIAN SVENSAAS, sivilingeniør M.N.I.F. — P. E. MALMSTRØM, sivilingeniør M.N.I.F.
JOHAN THUNES, sivilingeniør M.N.I.F.





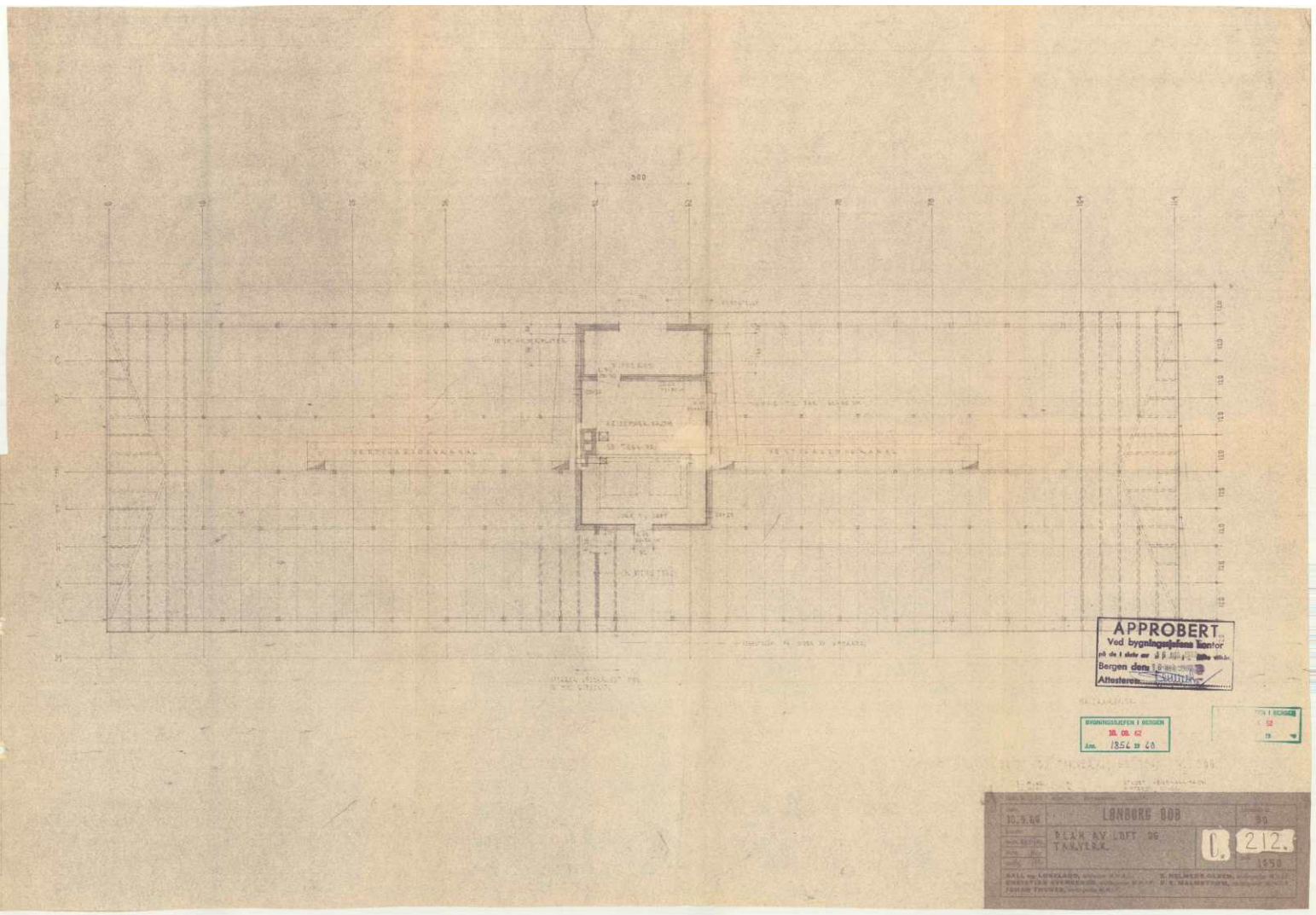


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de 3 store av 15 NOV 1960 tekniske tegninger
BERGEN DEN
ATTESTERES

MOTTATT
-5 NOV 1960
BYGNINGSSJEFEN

LØNBORG BOB

AALL og LOKELAND, arkitekter M.N.A.L. E. HELMERS OLSEN, arkitekt M.N.I.F.
CHRISTIAN SVENKERUD, arkitekt M.N.I.F. P. E. MALMSTRØM, arkitekt M.N.I.F.
JOHAN THUNES, arkitekt M.N.I.F.



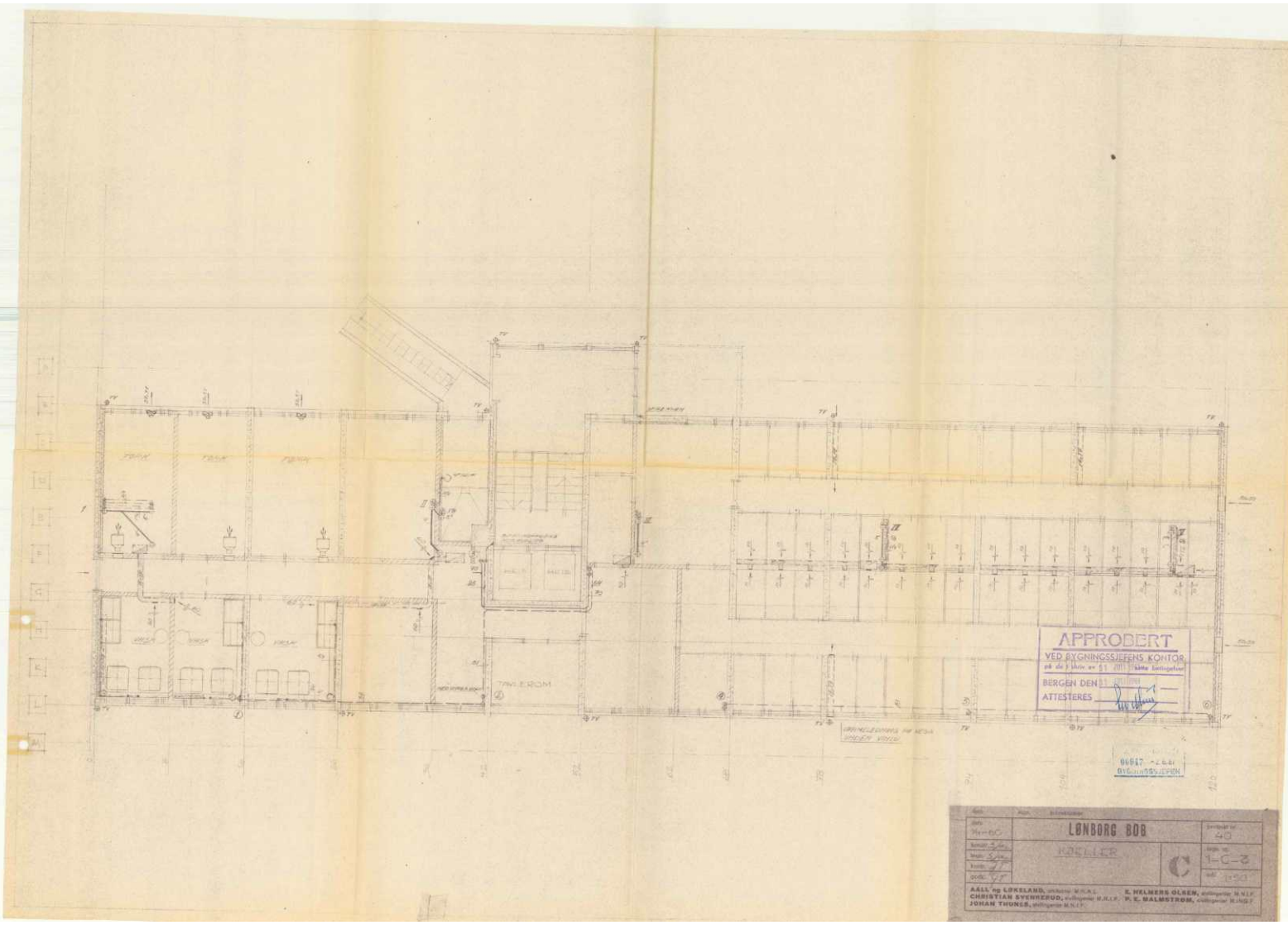
APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de 1 skete anmeldelse
Bergen den
Attesteres

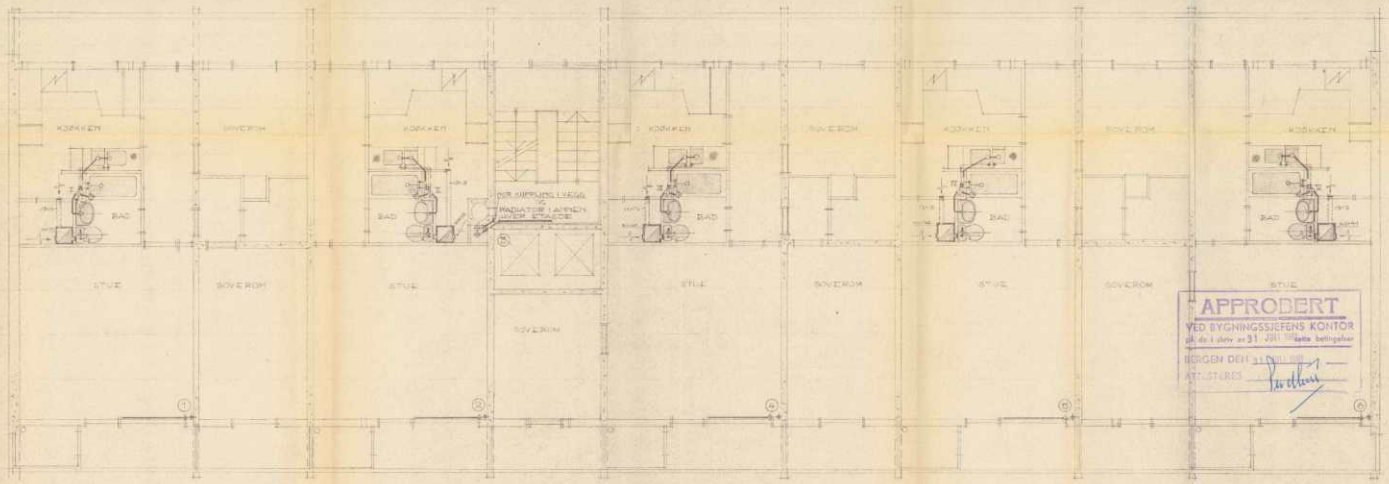
BYGNINGSSJEFEN I BERGEN
30. 09. 62
Anm. 1854 av 60

LØNBORG BOB

PLAN AV LOFT OG TAKVERK

D. 212.


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES
LØNBORG BOB
ROMLER
AALL og LØKELAND
CHRISTIAN SYRNEVEGUD
JOHAN THUNES
E. HELMERS OLSEN
P. K. MALMSTRØM



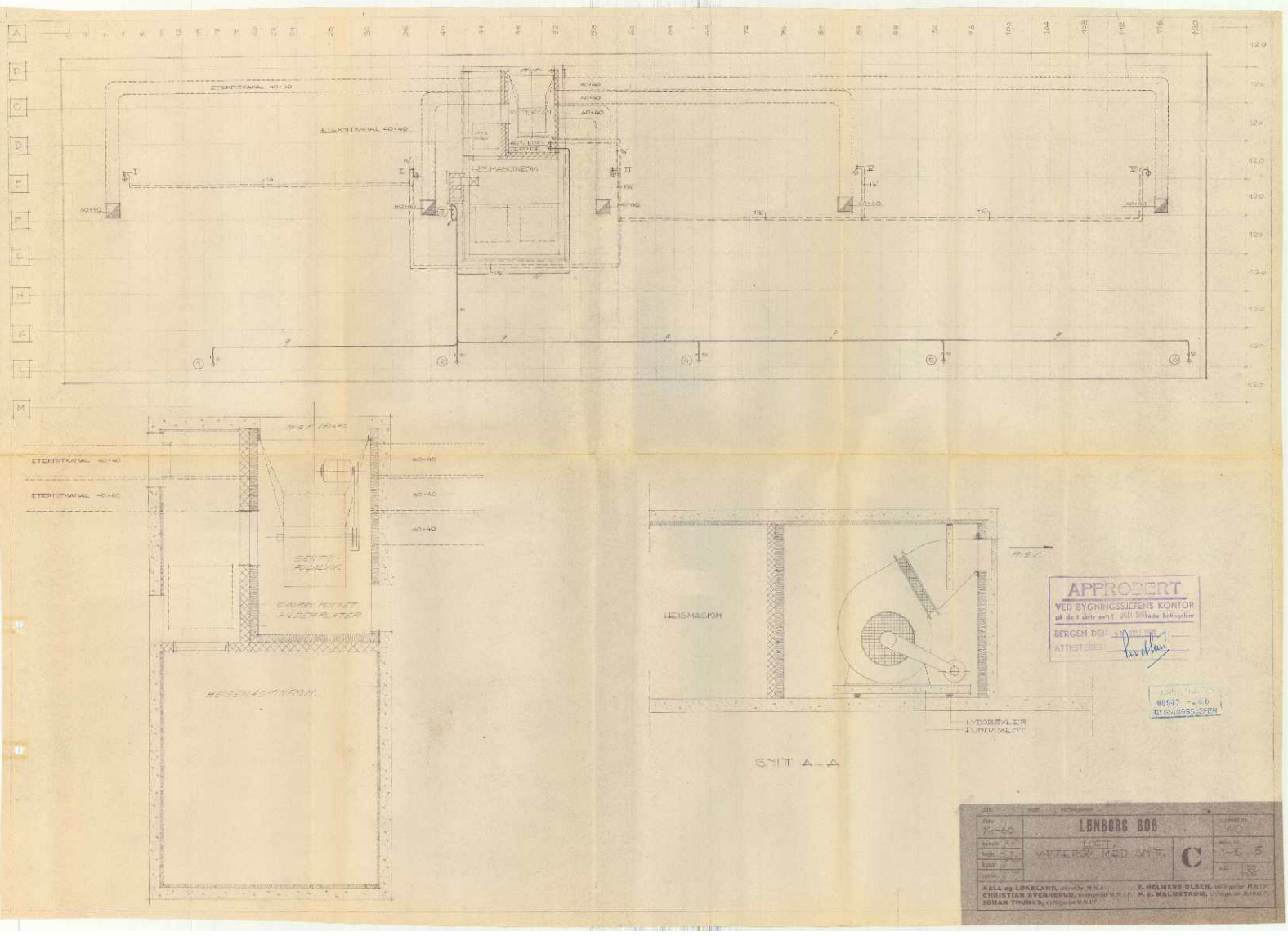
LIST RADIATORDIMENSJONER

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
jfr. de i dene av 31 JAN 19 satte bestemmelser
BERGEN DEN 31 JAN 19 —
ATTESTERES —

08917 - 2.6.61
BYGNINGSKONTOR

dato 14-60	LØNBORG BOB		prosjekt nr. 40
konstr.	1-15 ETASJER	C	tegn. nr. 1-C-14
tegn.			rett. 1-C-1
kontr. C.P.			
godkj. C.P.			

ARILL og LØKELAND, sivilingeniør M.N.I.F. E. HELMENS OLSEN, sivilingeniør M.N.I.F.
CHRISTIAN SVENKERUD, sivilingeniør M.N.I.F. P. E. MALMSTRØM, sivilingeniør M.N.I.F.
JONAS THUNES, sivilingeniør M.N.I.F.


ETERISTKANAL 40×40
ETERISTKANAL 40×40
LUFT INN
LUFT UT
MASKINROM
40×40
40×40
40×40

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Helleveien 265, 5039 Bergen
Gnr. 168, Bnr. 313, andelsnr. 110 i LØNBORG BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
136260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Åsane

Saksbehandler: Malene Engum

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 958 35 217

E-post: malene.engum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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