NORDVIK

Lønborglien 123

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lønborglien 123

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende & oppusset 3-roms m/19m² vestvendt uteplass & fantastisk sjøutsikt! Parkering. Enkel adkomst. IN-ordning

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**5 185 124,-**
Fellesgjeld	**685 338,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 805,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2007**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Få alt du ønsker; sjøutsikt, parkering, skjermet uteplass og oversikt over innseilingen til Bergen. 3-roms pusset opp i 2025/2026 med en gjennomgående innflytningsklar standard med tidsriktige kvaliteter. Passende flere livsfaser med enkel adkomst (2 trappetrinn), i et borettslag med høy trivsel.

- 19m² vestvendt terrasse m/fantastisk sjøutsikt og særs gode solforhold
- Praktisk og arealeffektiv planløsning med luftig romfølelse
- Plejd smartstyring i gang, stue og kjøkken
- IN-ordning
- Medfølgende parkeringsplass i carport

En smakebit av nærområdet;

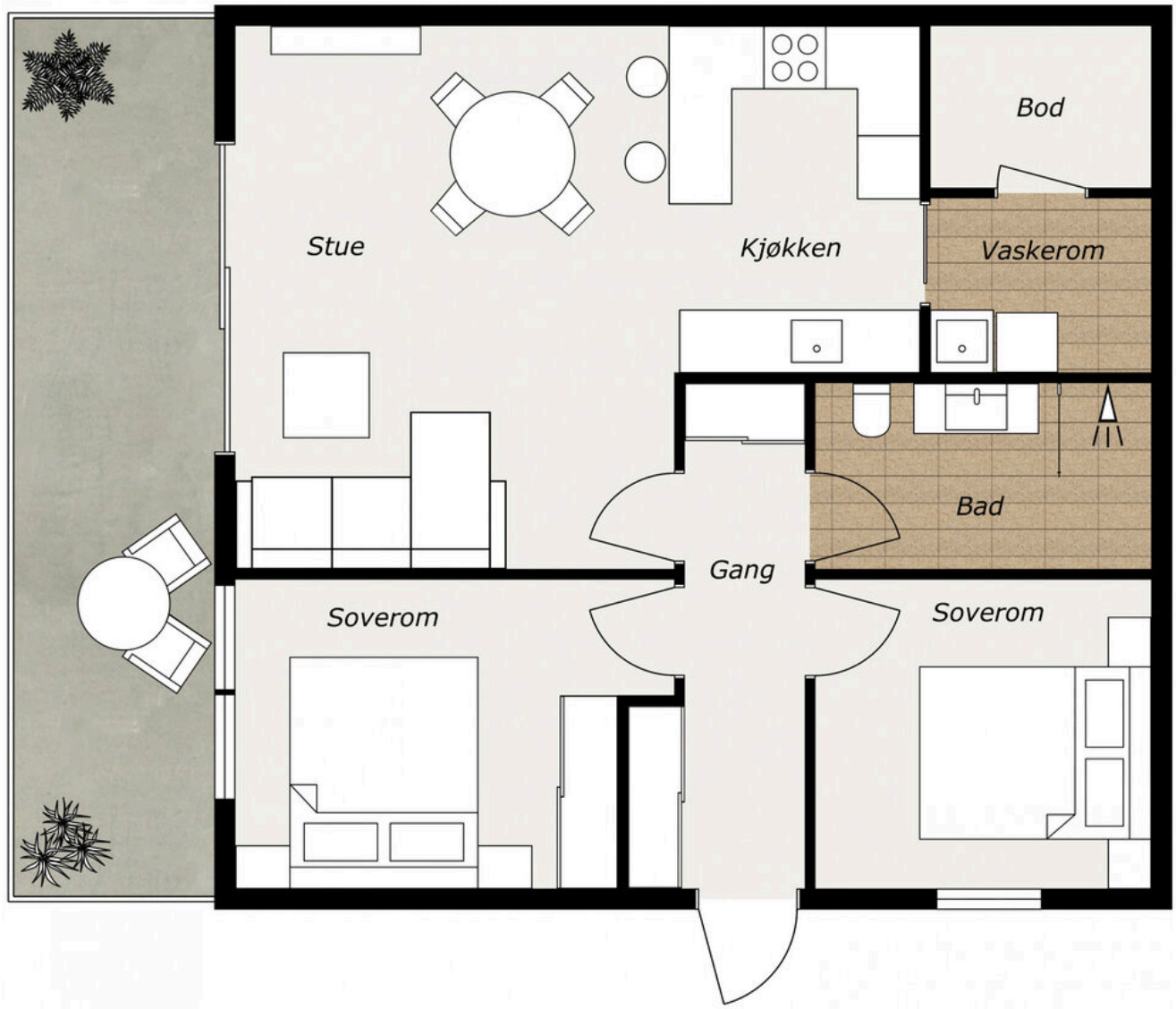
- 1 min gange til busstopp m/hyppige avganger
- 4 min gange til Coop Extra
- Rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk
- Nærhet til sjø, fjell og by

Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og bod

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Lønborglien 123



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.


































































Hellen Fort
Øvre Hellen friluftsområde



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0087/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lønborglien 123, 5039 BERGEN
Gnr 168, bnr 2085 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 7 i Hellegrenda Borettslag, org.nr. 889412372

Selger
Helene Kråkenes

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 499 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 509 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
Totalt BRA: 73 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.
Total BRA: 73 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 123 på borettslagets fellesareal.

Styreleder opplyser om at det bare er kapasitet til maks 20 ladepunkter, til 24 enheter. Disse 20 plassene er tatt, og det blir ingen økt effekt inn på byggene slik forsyningssistuasjonen er i dag.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

Hele leiligheten er vesentlig oppgradert / nyoppusset i 2025–2026 (Oppgraderingsarbeid er utført av håndverkere)
- Nye laminatgulv i hele leiligheten, inkludert bod (2026)
- Alle overflater malt i 2026
- Alle vegger sparklet/gipset og oppgradert av håndverkere
- Ny ytterdør i 2026
- Ny belysning i hele leiligheten (unntatt bad)
- Plejd smartstyring i gang, stue og kjøkken
- Dimbare lyssoner i flere rom
- Dansk design Antidark Designline skinnesystem

medfølger (gang, stue og kjøkken)
- Ny integrert 2-dørs speilgarderobe fra Amiga i entré (2026)
- Nye takskinner for gardiner i stue (2026) – gardiner medfølger

Kjøkken / bad / vaskerom
- Nytt kjøleskap (2026)
- Ny oppvaskmaskin medfølger (2025)
- Oppgradert benkeplate (2026)
- Ny baderomsinnredning (2026)
- Nye dusjvegger (2026)
- Takdusj og servantbatteri oppgradert (2026)
- Oppgradert vaskerom med innredning fra Monter (2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegg kontrollert i 2026. Bytte av motor ble anbefalt. Ny motor er kjøpt inn og installeres før salg.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i perioden september–desember 2025. Målingen viste lave og tilfredsstillende verdier, godt under anbefalt grenseverdi. Dokumentasjon foreligger.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegg kontrollert i 2026. Bytte av motor ble anbefalt. Ny motor er kjøpt inn og installeres før salg.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal fremgår av arbeidstegninger i salgsmappe fra byggeår (2007). Endelig areal vil fremgå av tilstandsrapport.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Det er behov for vedlikehold av rekkverk på enkelte altaner i øverste etasje. Arbeid er planlagt, og styret har indikert at dette eventuelt kan medføre en moderat økning i felleskostnader på ca. kr 400–500 per måned.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Johnsen Taksering AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasader har liggende dobbelfalset trekledning på vegger mot vest og øst, samt fasadeplater mot syd.
- Huset har to pulttak som antas å være oppført i sperrekonstruksjon.
- Taktekkingen er av betongstein.
- Takrenner og nedløp er i plast.
- Snøfangere i stål.
- Vinduer med malte trekarmer med to-lags energiglass.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Varmtvannstank.
- Overflater vegger og himling på bad.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon/loft.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: kjøleskap, ventilator og vaskemaskin.
Følgende hvitevarer medfølger ikke: oppvaskmaskin og komfyr.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr 9 500,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 805,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, strøm i fellesareal, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Kapitalkostnader renter lån kr 3 127,-
- Andel felleskostnader kr 3 738,-
- Kapitalkostnader avdrag lån kr -247,-
- Kapitalkostnader renter lån kr -177,-
- Kapitalkostnader avdrag lån kr 4 364,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, og styreleder opplyser om at felleskostnadene skal øke med kr 149,- fom. 01.07.2026. Neste forventede økning i felleskostnadene er fom. 01.01.2027 iht. konsumprisindeks.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 675 900,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 703 599,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 24, 3-roms leiligheter i lavblokk.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 685 338,-pr. 26.03.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 17 213 354,- pr. 26.03.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

DNB
Annuitetslån
Rentesats: 5,25% pa.
Andel av saldo: 685 338
Innfrielsesdato: 30.06.2036
Borettslaget har IN-ordning

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for

fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 476 831,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Hver andelseier har ansvar for rydding rundt egen inngang, inkludert måking.
Frivillig dugnad arrangeres hver april.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret, og skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Protector forsikring ASA
Polisenr. 2166854

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 651 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger opplyser om at de har vært i dialog med styret, og fikk opplyst at de har hatt en privat måleboks stående fra september til desember 2025. Resultatet var negativt, og det ble ikke påvist radon. Derfor ble det ikke bestilt ekstern måling

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Lønborglien 123!

I umiddelbar nærhet finner du Coop Extra Helleveien som nærmeste dagligvarebutikk, og Spar Eikeveien litt lenger unna. Norges Handelshøyskole (NHH) finner du kun 5 minutters kjøring fra boligen.

Populære Helleneset friluftsområde er en av Bergen og Omland Friluftsområds best utbygde badeplasser, og ligger i kort avstand fra leiligheten. Her finner du blant annet sandfjære, stupebrett og svaberg. Ytterst på neset er det et barnebasseng som blir fylt med vann fra byfjorden på gode sommerdager, samt at det er etablert flere griller på området - med andre ord et supert sted å tilbringe varme sommerdager sammen med familie og venner!

Hvis du beveger deg litt utenfor allfarvei, finner du store områder med utallige turmuligheter, hvor idyllene ligger tallrike og venter på deg. Eksempel på dette er nevneverdige Munkebotn, hvor man kan gå videre til Stoltzekleiven og byfjellene. Hvis en tur på fjellet ikke skulle friste, så ligger også Lehmkulhallen som kan skilte med en rekke innendørs treningsaktiviteter, innen gangavstand til boligen. I tillegg til Lehmkulhallen kan det også nevnes Stemmemyren som er et idrettsanlegg i Ytre Sandviken. Her finner du et bredt mangfold av aktiviteter som fotball, svømming, tennes og skøyter.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Jeg kommer spesielt til å savne den rolige beliggenheten, gode solforhol og utsikten. Den romslige altanen gir en ekstra kvalitet i hverdagen. Samtidig er det kort vei til sentrum, turterreng og sjø, noe som gjør området veldig attraktivt.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Rolig og hyggelig nabolag med en god blanding av beboere. Området oppleves trygt og stille med lite trafikk og støy. Godt bomiljø og trivelige naboer.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Boligen ligger i et rolig og attraktivt område med nærhet til dagligvarebutikk, gode kollektivforbindelser og flotte turmuligheter. Kort vei til sjø og badeplasser ved Helleneset, samt fint turstier mot Eidsvågfjellet, Sandviksfjellet og Fløyen. Sykkelavstand til Bergen sentrum og kort vei til Åsane. Området kombinerer rolige omgivelser med nærhet til det meste.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Flotte turmuligheter med stier mot Eidsvågfjellet, Sandviksfjellet, Fløyen og Vidden. Kort vei til Helleneset med fine badeplasser og sjø. Området gir mange muligheter for både korte og lengre turer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.12.2007. Denne gjelder nybygg/oppføring av blokk/bygård/terrassehus med til sammen 24 boenheter.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Gnr 168 bnr 3, Lønborglien, Plan for utbygging delfelt - B2.2, datert 05.03.1992, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 28,7%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 0,5%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten:
- PlanID: 66300000 - Bergenhus. Gnr 168 bnr 298 mfl., Aspedalen. Saksnr.: 202220530. Planforslaget for Aspedalen legger til rette for at det skal bygges inntil 7 leiligheter. Kjøper må belage seg på økt trafikk og støy i byggeperioden.
- PlanID: 70350000 - Bergenshus. Gnr 216 bnr 853 mfl., Fagerdalen, lager. Saksnr.: 202220645. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for å erstatte deler av eksisterende bygningsmasse med større nybygg for lager og plasskrevende varehandel. Kjøper må belage seg på økt trafikk og støy i byggeperioden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Styreleder opplyser om at det pt. foregår utskifting av limtrenedragere samt støtter til altaner i øverste etasje. Det neste på planen er terrassedør (90 000,-), samt vindu (30 000,-) og utgangsdør (20 000,-) i løpet av 2026. Det tas også fortløpende vedlikehold av kledningsbord, utskifting av boddører og utgangsdører. Det er uvisst om dette vil medføre en økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader. Videre opplyser styreleder om at bygget er 20 år gammelt, og det må påregnes mer vedlikehold fremover.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 955,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Lønborglien 123

Nabolaget Lønborg - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	21 min 1.6 km
Eidsvåg skole (1-7 kl.) 231 elever, 16 klasser	5 min 3.1 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	9 min 5.5 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	9 min 7.4 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	12 min 9.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 7.2 km
Amalie Skram videregående skol... 1000 elever	11 min 8.7 km

Offentlig transport

Lønborg Linje 12, 19	5 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	12 min 9.1 km
Bergen Flesland	26 min

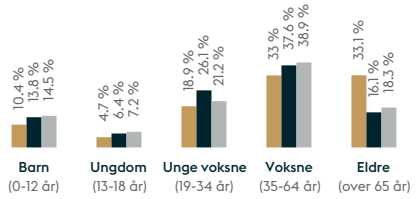
Barnehager

Hellebakken barnehage (0-5 år) 29 barn	13 min 1 km
Eidsvågnesets barnehage (1-5 å... 40 barn	17 min 1.3 km
Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	19 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Helleveien	5 min
Spar Eikeviken	18 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

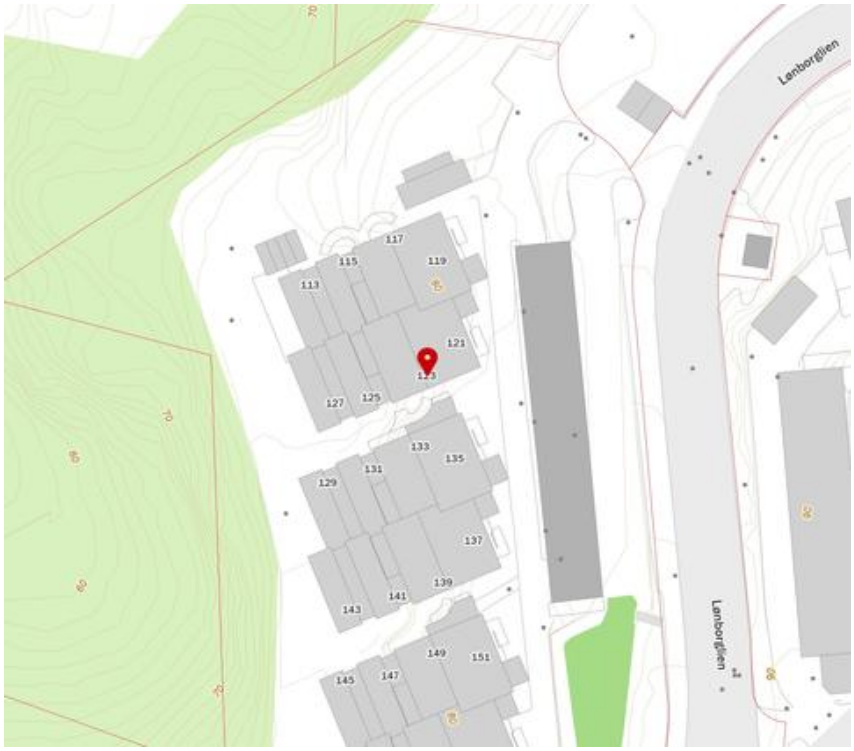
Sport

Furulia Balløkke Eidsvåg	16 min
Hellen skole	21 min
Sammen Lehmkuhl	5 min
NEXT Nyhavn	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Lønborglien 123, 5039 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 168, bnr. 2085
Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1823 **Eiendomsverdi ref nr:** ZO4405

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering 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.

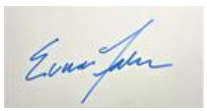
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

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

Leiligheten har i den senere tid vært gjenstand for vesentlig oppussing/fornyelser og fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Huset har to pulttak som antas å være oppført i sperrekonstruksjon.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp er i plast. Snøfangere i stål.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende dobbelfalset trekledning på vegger mot vest og øst, samt fasadeplater mot syd.

Vinduer og ytterdører:
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass.
Hovedytterdør er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass.

Terrasse:
Mot vest er det med adkomst fra stue en delvis overbygget terrasse på ca. 19 m². Terrassegulvet er belagt med betongheller. Rekkverk i tre som er kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har malte plater.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller mot seksjonen over er av trebjelkelag.

Innvendige dører:
Hvite formpressede lettdører.

Annet fast inventar:
I entré er det en 2-dørs skyvedørsgarderobe med speildører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjel fra gulv ved dørterskelen til toppen av sluket er med streklaser målt til 15 m.m. Det er lav terskel ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot vaskerom hvor det ikke er tilrådelig å bore midt i vaskerommets våtsone for vaskemaskin.

Vaskerom:
Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene og taket har malte plater.
Gulvet har våtromsbelegg av vinyl. Rommet har ingen varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er målt til 20 m.m. I tillegg høy terksel.
Det er plastsluk og synlig våtromsbelegg som tettesjikt. Slukristen var fuget fast og sluken er derfor ikke inspisert innvendig.
Rommet vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter, samt laminert benkeplate. Av sanitærutstyr er det en stålvask. samt opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot flislagt bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite profilerte fronter.
Kjøkkenvask i stål. Benkeplatene er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

V.v. tank:
Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

Elektrisk anlegg:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap inneholder automatsikringer med jordfeilbryter + 10 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Det er byggegrunn av komprimert sprengsteinsfylling på fjellgrunn.
Bygningen har betonggrunnmur.

Drenering:
Dreneringen er fra 2007. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

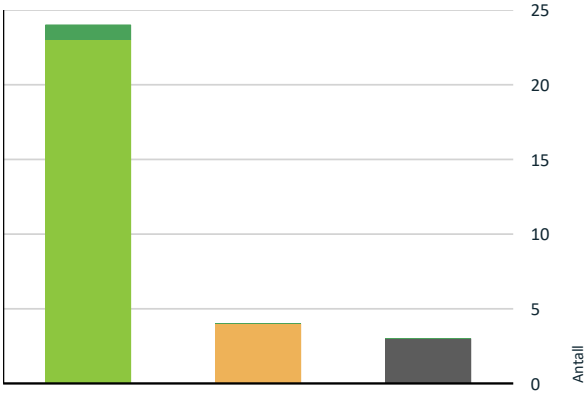
Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Terrassehus på 4 etasjer. Den takserte leilighet som ligger i 1. etasje (nest øverst) er bebodd av rekvirent

Standard
Normalt god standard på leilighetens overflater og utstyr. Aktuell byggeforskrift er Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Vedlikehold
For det aller meste godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Takflate mot øst er besiktiget fra høyereliggende terreng. Takflate mot vest er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Takflate mot øst

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er i plast. Snøfangere i stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende dobbelfalset trekledning på vegger mot vest og øst, samt fasadeplater mot syd.

TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Huset har to pulttak som antas å være oppført i sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er utilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i malte trekarmer med to-lags energiglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Hovedytterdør er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Mot vest er det med adkomst fra stue en delvis overbygget terrasse på ca. 19 m². Terrassegulvet er belagt med betongheller. Rekkverk i tre som er kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene og innvendige tak har malte plater.

Nye laminatgulv i 2026. Alle overflater med unntak av bod ble malt i 2026. Innvendig bod har nylig vært gjenstand for oppgradering/oppussing med maling og ny belysning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller mot seksjonen over er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite formpressede lettdører.

Tilstandsrapport

TG 0 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

I entré er det en 2-dørs skyvedørsgarderobe med speildører. Denne er fra 2026. Gardiner foran stuevindu har nye takskinner

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Nye takskinner for gardiner i stue

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i en flis

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra gulv ved dørterskelen til toppen av sluket er med streklaser målt til 15 m.m. Det er lav terskel ved dør.

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).

Det ble med streklaser målt 15 mm. fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk. Bom i to fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Utbedring av fallforhold må foretas ved neste rehabilitering. Inntil da må forholdet holdes under oppsikt og sluk jevnlig renses.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Levetid for membran er +/- 25 år.

Konsekvens/tiltak

• 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Ny baderomsinnredning i 2023. Nye dusjvegger og takdusj i 2026. Nytt servantbatteri i 2026.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser dels mot yttervegg og dels mot vaskerom hvor det ikke er tilrådelig å bore midt i vaskerommets våtsone for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene og taket har malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har våtromsbelegg av vinyl. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til gulv ved dørterskelen er målt til 20 m.m. I tillegg høy terksel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig våtromsbelegg som tettesjikt. Slukristen var fuget fast og sluken er derfor ikke inspisert innvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter, samt laminert benkeplate. Av sanitærutstyr er det en stålvask. samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen grenser mot flislagt bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite profilerte fronter. Kjøkkenvask i stål. Benkeplatene er av laminat. Det er ingen av hvitevarene som i takstsammenheng er integrerte. Rekvirent opplyser at komfyr med keramisk platetopp og kjøleskap skal medfølge ved salg.

Ny komfyr m/keramisk platetopp og nytt kjøleskap. Ny overflate på benkeplate.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Det er i 2026 montert ny avtrekksmotor, utført feilsøkning og skiftet ut kondensator. Arbeidene ble utført av Ventibygg AS og er dokumentert i form av faktura for utført arbeid.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv. Ny elektrisk og forskriftsmessig tilkobling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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







Forskriftsmessig og ny tilkobling

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

Inntak via jordkabel. Sikringsskap inneholder automatsikringer med jordfeilbryter + 10 kurser.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Hovedinstallasjon i 2007 og tilleggsarbeider i 2026 ble utført av Kjell Hansen Elektro AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Kjell Hansen Elektro AS installerte spotteskinner i stue/kjøkken og gang med Plejd-styring i 2026. Forholdet er dokumentert i form av faktura og samvarserklæring. Eier opplyser skriftlig at det vil bli montert taklamper i stue og soverom, og lysbrytere vil bli byttet til dimmere med Plejd smartstyring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av komprimert sprengsteinsfylling på fjellgrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2007. Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det i tillegg er lagt dreneringsrør i grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Terrasserekkverk ble målt til 92 cm. som tilfredsstilte datidens krav til minstehøyde (90 cm.) Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Vedr. radon
Eier opplyser følgende: Når det gjelder radon, har vi vært i dialog med styret. Vi fikk opplyst at de har hatt en privat måleboks stående fra september til desember 2025. Resultatet var negativt, og det ble ikke påvist radon. Derfor ble det ikke bestilt ekstern måling.

NGU Radonkart: Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Bygninger på eiendommen

Ekstern bod



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar

Standard
Normal bodstadard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden ligger innunder betongdekke til felles car-port.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	73			73	
SUM	**73**				
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM
Entré: 6,5 m²
Stue/kjøkken: 29,5 m²
Soverom 1: 9,7 m²
Soverom 2: 12,2 m²
Bad: 5 m²
Vaskerom: 3 m²
Bod: 3 m²

TAKHØYDER
Takhøyden i leiligheten ligger mellom 2,42 og 2,43 meter. Unntaket er bod hvor takhøyden er 2,12 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ekstern bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Eirik Kråkenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	2085		0	4651 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lønborglien 123

Hjemmelshaver
Hellegrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Hellegrenda Borettslag	889412372		Vestbo	Helene Kråkenes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Kommentar
Andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt beliggende rekkehus på Lønborg i Bergen kommune. Fra leiligheten er det praktfull utsikt over byfjorden mot østre deler av Askøy, samt innover mot Bergen sentrum m.m. Rekvirent opplyser om sommersol på den vestvendte terrassen fra ca. kl. 12.00 til sen kveld. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, barneskole, barnehage og dagligvarebutikk. Kort vei til Helleneset badeplass og Norges Handelshøyskole. Med bil bruker man ca. 10 min. til Bergen sentrum. Gode turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Utenfor den takserte leilighet finner vi bl.a. flislagt platting, bed, prydbusker o.a. beplantninger, plass med singel m.m. Asfalterte veier og parkeringsplasser i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Det betales kr. 3 738 i månedlige avgifter til borettslaget. Til leiligheten tilhører det en fast biloppstillingsplass i felles car-port like øst for leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.03.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.03.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Faktura	23.04.2026	Fra Ventibygg AS vedr. montering av ny avtrekksmotor m.m.	Gjennomgått		Nei
Faktura	15.04.2026	Fra Varme & Bad AS vedr. utskifting av dusjvegger, takdusj, demontere vask på vaskerom, bytte blandebatteri på bad, fuge rundt sluk på bad.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.12.2025	Fra Kjell Hansen Elektro AS vedr. installasjon av spotteskinner i stue/kjøkken og gang.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	
3	18.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/ZO4405

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helene Kråkenes	9578-5993-4-2802592	2026-04-07 15:26:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. apr. 2026

Oppdragsnummer
32-0087/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lønborglien 123, 5039 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Helene Kråkenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2166854
Forsikret i: Protector forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg kontrollert i 2026. Bytte av motor ble anbefalt. Ny motor er kjøpt inn og installeres før salg.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført i perioden september–desember 2025. Målingen viste lave og tilfredsstillende verdier, godt under anbefalt grenseverdi. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg kontrollert i 2026. Bytte av motor ble anbefalt. Ny motor er kjøpt inn og installeres før salg.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport er bestilt og under utarbeidelse.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal fremgår av arbeidstegninger i salgsmappe fra byggeår (2007). Endelig areal vil fremgå av tilstandsrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Selger er ikke kjent med at det mangler brukstillatelse eller ferdigattest.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er behov for vedlikehold av rekkverk på enkelte altaner i øverste etasje. Arbeid er planlagt, og styret har indikert at dette eventuelt kan medføre en moderat økning i felleskostnader på ca. kr 400–500 per måned.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0087/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helene Kråkenes	**2026-04-07**

Identifikasjon

Helene Kråkenes

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

Vedtekter

for Hellegrenda Borettslag

Org nr 889412372

Tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25. april 2006,
sist endret 7.7.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hellegrenda 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 Vestlandske 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) 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.

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.

(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. 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, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

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 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.

(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, jf borettslagslovens § 5-18.

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.

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.

(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 2 til 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene 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.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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
To styremedlemmer 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 minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(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
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 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.

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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres 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.

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.

Innkalling til
Generalforsamling
Hellegrenda Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hellegrenda Borettslag

Andelseierne i Hellegrenda Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 20.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Bergen Røde Kors Sykehjem, Ellerhusens vei 35, 5043 Bergen.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Lukket bossbod og container for plast fra BIR
- 7.2 Utestue plassert på lekeplass
- 7.3 Grunnlag for eiendomsskatt for Hellegrenda Borettslag
- 7.4 Rens og impregnering av takstein
- 7.5 5-årig vedlikeholdsplan for borettslaget
- 7.6 Spørsmål vedrørende vedlikehold

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

29.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Styret har i 2024 gjennomført disse prosjektene:

Februar ble en ytterdør skiftet. Arbeidet ble utført av Bergen Tømrer og Snekkerservice. Dørene skiftes fortløpende etterhvert som det blir nødvendig.

Oppussing av lekeplass med tilhørende hage. Hagearbeidet ble utført på dugnad, gamle vekster fjernet, nye plantet, fyllt på jord. Dugnadsfolket gjorde en imponerende innsats. Lekeplassen gruslagt med duk under. Den ser bedre ut nå selv uten noen lekeapparater. Disse får komme om det blir barn i borettslaget, styret har oversikt over priser på nødvendige apparater.

En oppgradering av det elektriske fellesanlegget med splitting av uttak slik at vi unngår strømbrudd. BKK satte inn en ekstra måler, etter det har vi ikke hatt avvik på felles strømuttak.

En terrassedør er skiftet. Fakturaen med unntak av leie av kranbil forfalt i 2025 noe som forklarer et forholdsvis stort overskudd på 2024-budsjettet.

Flikking av maling utvendig. Utført på dugnad av flere beboere.

HMS - en sjekk av NBBL sitt HMS-krav til borettslag viser at alle punkter er ivaretatt. Et utsendt skriv med varsel om fare for mulige glatte gangveier ved frost.

Ellers har styret jobbet med utehussaken, som har vært tildels svært tidkrevende. Det har ikke vært mulig å få all den informasjonen som var ønskelig, delvis fordi forsøk på innhenting av anbud stopper ved krav om enten delinnbetaling eller kontraktsinngåelse fra entreprenører. Likevel har styret klart å få et visst anslag på kostnader.

Planlagt maling av vestre fasade i 2025 med innhenting av anbud etter befaring.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Ingen i styret er på valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder (valgt 2023) velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Siste gang 2023

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer kan velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

Ingen i 2025

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Styrets innstilling: De siste årene har vi ikke sendt delegat(er) Styret hr ingen villig kandidat for 2025

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 Lukket bossbod og container for plast fra BIR

På lik linje med andre borettslag i Lønborglien/Olinestien som har lukket bossbod - foreslår jeg bygging av en slik. Fellesarealet bak dagens bossplass må utvides for å få bygget boden. Utvidelsen bør også gi plass til en container for plast fra BIR. Slik får vi restavfall og matavfall i lukket bod og en ryddig plastsortering. Det vil holde rotter og fugler bedre på avstand og unngå at spann velter på stormfulle dager.

Forslag:

Utvide nåværende bossplass

Bygge lukket bod for restavfall og matavfall

Få på plass container for plast fra BIR

Forslag til vedtak: Saken oversendes styret som vil jobbe videre med den etter at BiR har ferdig en løsning for borettslag.

Styrets innstilling: Takk for innkommet forslag som styret har diskutert. Når det gjelder punkt 1 - utvidelse av nåværende bossplass henger dette sammen med plass til conteiner som nevnt under punkt 3. Som kjent har borettslaget prøvd med 2 conteinere ved siden av hverandre, men BiR fjernet den ene fordi det er for trangt i nedkjørselen og hentebilen ble skadet i møte med muren i nedkjørselen. Svingen er krapp, og denne kan ikke endres på grunn av strømskap, et skap tilhørende Telenor og kabler i grunnen. Problemet er egentlig plasseringen av bosshuset til kommunen som gjør at levering av konteinere gjør det vanskelig for dagens hentebiler. Kommunen kommer neppe til å flytte det selv om det gjør utkjøring uoversiktlig og trafikkfarlig i tillegg til det allerede nevnte.

Når det gjelder utvidelse bakover med eventuelt 2 conteinere etter hverandre er ikke dette aktuelt for BiR som må flytte den fremste for å komme til den bakerste, og det betyr 2 biler siden konteinerne er ulike. **Utvidelse av plassen sørover vil ikke endre tilgjengeligheten for hentebilene.**

Nå holder BiR på med en omlegging av hentetjenestene og utrullingen av denne er i gang i Bergen Sør. Bergen Nord får utrulling i løpet av 2025. Dette innebærer mer kildesortering og i stedet for beholdere, slik vi har idag, blir det spann, men her er det ikke helt klart hva som blir løsningen for borettslag. Blir

det spann, gjenstår det for borettslaget vårt det nevnte punkt 3, med innebygd bod. Her vises det til Olinestien, men her er det egentlig snakk om garasje. Formen på bygget, derimot, er en god modell for bygg med tak med åpning mot øst. Lønborglien 175 har valgt en åpning mot vest, og et lavere bygg.

Når det gjelder innbygging dersom det fortsatt skal være konteinere, i vårt tilfelle en, krever Bir at minimumshøyde for konteinerbil av sikkerhetsmessige grunner skal være 3,40m pluss svingradius på arm til konteinerbilen. Da blir det et bygg som krever byggemelding, siden høyden overskrider grensen for meldingsfrie tilbygg. I tillegg vil bygget bli ganske så massivt.

Med denne bakgrunnsinformasjonen, mener styret at et forslag går til styret i stedet for til Generalforsamlingen, og styrebehandles og utføres når BiR har levert ny løsning og vi vet hva vi får. Styret er så absolutt tilhenger av tak og vegger tilsvarende Lønborglien 175 eller lignende.

Løsninger som har vært vurdert av styret.

Når det gjelder Borettslaget over gaten har de ofret to gjesteparkeringer for å få plass til konteinere for sine boenheter. De har svært begrenset plass og er et stort borettslag. Det ble i 2019 diskutert om det ville være mulig å sprenge vekk noe av tomten deres for å kunne få til en felles løsning, men dette falt på grunn av søkeprosess og kostnader.

For noen år siden prøvde styret å få tatt i bruk plassen vis a vis Panorama, men Bergen Kommune ville ikke ha trafikk over fortauet kloss opp til busstoppet så svaret her var negativt. Neste fremstøt gjaldt samarbeid med kommunen om plassen ved siden av bosshuset deres. Dette var de heller ikke interessert i og ville ikke diskutere saken engang.

Så styret har arbeidet med forsøk på løsninger, men så langt ikke vunnet fram. Det gjenstår nå å se hvilken løsning BiR kommer opp med, så får styret ta saken derfra.

Ellers takker vi igjen for forslaget som vil bli fremmet slik det foreligger nå.

7.2 Utestue plassert på lekeplass

Saken gjelder bygging av 15 opp til 50 kvm utestue på lekeplass. Denne saken har vært oppe på flere generalforsamlinger, siste gang i 2024. det ble da vedtatt at saken skulle bli tatt opp igjen i 2025 fordi saken trengte mer opplysning da en av beboerne informerte om at innsendt forslag ikke bare dreide seg om 15kvm størrelse, men også større, opp til maksimum tillatt størrelse - uten byggesøknad - 50kvm. Med unntak av alle eposter som har gått frem og tilbake i saken, finner ikke styret at det innsendte forslaget inneholder en rimelig tolkning av utsagnet "i forslaget ble større utehus tatt med" slik dette ble fremført på generalforsamlingen i 2024, og som medførte at saken ble utsatt til 2025.

Styret har uansett undersøkt muligheten for størrelse opp til 50 kvm, her mener Bergen Kommune at en slik størrelse vil være best tjent med å levere inn byggemelding siden det er restriksjoner på bruk av lekeplass til andre formål enn den er ment som. Kommunen kan ikke oppgi eksakt beløp på gebyr uten plantegninger fra entreprenør, men i beste fall er gebyret på 14610,- i verste fall på noe over 60.000,- Kommunen påpeker at siden det er lekeplass vil størrelse være avgjørende for eventuell godkjenning. I tillegg har BK skjerpet restriksjonene som ligger på endring

av bruksformål på lekeplass. Gebyret betales forøvrig uavhengig av godkjent /ikke godkjent søknad.

Styret har i infoskriv 04/23 av 8. august 2023 gitt sitt synspunkt på forslaget, her er de viktigste argumentene

1.Borettslagets økonomi, investeringen kommer ikke på under 200.000,- (2023, oppgitt cirka pris) **Igangsetting vil uansett medføre en betydelig husleiøkning fra 1. juli 2025.**

2. El-fremføring. Maksimal effekt er tatt ut, det må ny fremføring med høyere kapasitet dersom nye installasjoner skal foretas. Kostnaden er ikke inklusiv i tallet nevnt over, uansett størrelse.

3. Bruk. 15kvm har plass til ca 5 personer. Hvem administrerer bruken? Hvordan? Forslaget sier ikke noe om det. Borettslaget er et dugnadsfritt lag, dugnad har vært diskutert, lav interesse påvist.

4. Vedlikehold nå når hovedbygningene etterhvert passerer 20 år er viktigere.

Se forøvrig nevnte infoskriv for flere detaljer.

Styret konkluderer med at kostnadene for et bygg uansett om det er 15 kvm eller større, opp til 50 kvm, er såvidt høye at styret ikke vil kunne støtte forslaget.

Det stemmes over følgende:

Skal styret gå videre med planlegging og gjennomføring? ja/ nei med simpelt flertall.

Hvis nei. Forslaget faller.

Hvis ja: Skal styret gå for de først foreslåtte 15kvm eller størrelse opp til 50kvm? (maks) Simpelt flertall.

Oppstart: Umiddelbart eller inn på budsjettet for 2026? Simpelt flertall.

Utsettes inntil videre? ja/nei med simpelt flertall

Forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Styrets innstilling: Styret har i det over redegjort for bakgrunnen for styrets innstilling til vedtak. Se infoskriv04/23

7.3 Grunnlag for eiendomsskatt for Hellegrenda Borettslag

Boligeiendommer verdsettes ved bruk av boligverdi fastsatt av Skatteetaten. Skattegrunnlaget settes til 70 % av Skatteetatens boligverdi. Boligverdien er Skatteetatens utregning som skal være tilnærmet lik markedsverdien av boligen din. Boligverdien er regnet ut fra eiers innrapporterte opplysninger om boligen i skattemeldingen (boligens areal primærrom, byggeår og boligtype) og solgte boliger i samme område i kommunen. Boligverdien finner du i skattemeldingen under punktet "Bolig og eiendom". Eiendomsskatten for 2025 er beregnet ut fra fastsatt boligverdi for inntektsåret 2023.

Det er et faktum at noen av leilighetene i Hellegrenda borettslag har en for høy markedsverdi i andelseierens skattemelding. I noen tilfeller er markedsverdien +/- 1 MNOK. Dette medfører at andelseieren kan måtte betale for mye formuesskatt og at borettslaget må betale for mye eiendomsskatt.

Det er mulig å endre markedsverdien i sin egen skattemelding for de 3 siste år, men dette krever dokumentasjon av f.eks. observerbar markedsverdi (dvs. hva andre leiligheter i borettslaget er solgt for). En del av dokumentasjonen er det styret som

må skaffe til veie.

For å unngå at de dette gjelder selv må ta kontakt med styret og be om de nødvendige opplysningene, bør styret på eget initiativ sende ut den nødvendige informasjonen til alle beboerne i god tid før skattemeldingen blir sendt ut. På den måten vil det bli enklere for hver enkelt andelseier å foreta nødvendig endring av sin skattemelding. Det vil også være enklere for styret å gjøre det på denne måten enn å måtte få X antall henvendelser årlig.

Forslag til vedtak: Styret innhenter følgende informasjon løpende gjennom året:

- Oversikt over solgte leiligheter i løpet av året.
- Utskrift fra DN Boligbasen.
- Kopi av styregodkjenning av overdragelse av den enkelte andel.
- Kopi av utdrag av salgsprospekt for den enkelte leilighet som viser prisantydning, fellesgjeld og info om størrelse m.m. (typisk første side av en finn.no-annonse).
- Basiskart fra Bergen kommune som viser samtlige leiligheter i borettslaget.
- Oversiktsbilde som viser samtlige leiligheter i borettslaget.

Styret legger disse opplysningene inn i et dokument som kan brukes som vedlegg til skattemeldingen ved ev. endring av formuesverdi, se vedlagte utkast til vedlegg for ev. endring av skattemelding for 2024. Dokumentet sendes alle andelseierne årlig i månedsskiftet februar/mars, dvs. i god tid før skattemeldingen mottas.

Styrets innstilling: VestBo er Hellegrenda Borettslag sitt forvaltningsorgan.

VestBo sitter med oversikt over solgte leiligheter i løpet av året, de som trenger informasjon angående salg innhenter selv informasjonen ved henvendelse til VestBo. Det styret kan gjøre er å be VestBo om å legge dette til i portalen slik at det er tilgjengelig for alle. Tidligere var denne informasjonen en del av årsberetningen, det er det ikke lenger.

Styret godkjenner ikke lenger salg og overdragelse, det er det VestBo som gjør etter 2021, da enkelte regler ble endret, styret får ingen kopi, men kan hente det fra portalen. Det bør VestBo gjøre offentlig tilgjengelig i portalen, styret kontakter VestBo om ønsket.

Styret får ingen opplysninger om salgsprospekt, heller ikke tilsendt dokument. Prospekt finnes hos den enkelte salgskanal - advokat eller eiendomsmegler. VestBo bør kunne legge dette inn i portalen.

Basiskart fra Bergen Kommune er tilgjengelig fra VestBo på forespørsel. Legges ut i portalen.

Oversiktsbilder finner interesserte på Google Maps eller Maps, det er disse eiendomsmeglere benytter i tillegg til, eller istedet for dronebilder.

VestBo har overtatt en god del oppgaver som tidligere var typisk dokumentinnhenting styret sto for, i forbindelse med digitaliseringen av dokumentbehandling ser styret at det kan være mangler som nevnt over. Styret tar saken med VestBo.

7.4 Rens og impregnering av takstein

I forbindelse med rensing av takrennene 2 ganger årlig, så ser jeg at det er ganske mye støv fra taksteinen som legger seg i takrennene. Det har tidvis også vært en del mose på takene. Jeg vil derfor foreslå at i tillegg til fjerning av mose, så må taksteinen renses og impregneres. Dette vil forlenge levetiden på taksteinen og bidra til å redusere risikoen for vannskade.

Forslag til vedtak: Styret innhenter anbud på rens og impregnering av takstein for samtlige tak i borettslaget, og setter dette vedlikeholdstiltaket høyt på prioriteringslisten.

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud på mosefjerning og impregnering. Mosefjerning vil komme på 150.000,- Impregnering ble kostnadsberegnet til 112.000,- rens av takstein vil komme i tillegg. (Billigst Bergen Vaktmesterservice) Siden styret for tiden har en viktigere prioritering, som utskiftning av terrassedører og tetting av lekkasjer i verandaer, er dette skjøvet ned på listen over øyeblikkelig eller snarlig vedlikehold. Vestsiden av huset er etterhvert blitt nedslitt av vær og sol, flere steder har beisen som først ble brukt i 2006 løsnet fra treverket, så maling vil bli prioritert foran takstein. Tilbudet på maling av vestsiden er 445.000,- inklusive skifte av råtne bord. I tillegg planlegges det utskiftning av mønebord med aluminium. Disse oppgavene er i øyeblikket prioriterte saker styret jobber med. For mose har styret forløpig fulgt rådet fra Bergen Vaktmesterservice om å sprøyte mosen slik at denne etterhvert løsner og renner bort. Takene er sprøytet i to omganger sen høst 2024 og april 2025.

7.5 5-årig vedlikeholdsplan for borettslaget

Jeg har tidligere etterspurt en vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen bør inneholde

- Oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak de neste 5 årene.
- Prioritering av de ulike vedlikeholdstiltakene.
- Prisoverslag for de enkelte vedlikeholdstiltakene.

Forslag til vedtak: Forslagsstillers liste:

Styret utarbeider en vedlikeholdsplan for Hellegrenda borettslag som inneholder:

- Oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak de neste 5 årene.
- Prioritering av de ulike vedlikeholdstiltakene.
- Prisoverslag for de enkelte vedlikeholdstiltakene.

Planen skal sendes til beboerne så snart som mulig.

Styrets innstilling: Styret har en slik plan, men ikke for 5 år siden det oppstår hendelser (f.eks. terrassedører, 70 - 90.000,- pr dør) som stadig forskyver planlagte oppgaver. En ny plan kan lages men det er tvilsomt om denne vil bli fulgt slavisk. Det viktigste er løpende vedlikehold. Når det gjelder pris, vil det ikke være mulig å innhente en pris for 5 år frem i tid, det er det ingen som tilbyr. Et overslag derimot kan ofte brukes som indikator for pris på planlagte utførelser. En oversikt vil bli lagt ut i portalen.

På planen står det i øyeblikket 1. utskifting av 2 stk terrassedører, 6 boddører og 5 ytterdører.

2. Maling av vestre fasade, her må det muligens en

nedskalering til eller det må en solid husleieøkning til. Hvor stor økning er det ikke regnet på siden innkomne tilbud er nettopp mottatt. Imidlertid er 1. juli og 1. januar dato for husleieøkning.

4. Rens av avtrekkskanaler, en av disse er gått tett og trekker ikke ut luften. De andre vil bli renset samtidig.

5. Mer aluminium på taket der det er treverk. Maling av disse er svært kostbart, en utskiftning vil få ned vedlikeholdskostnadene. Utseendemessig vil det ikke bli noen vesentlig forskjell.

6. Mosefjerning på tak.

7. Impregnering av takstein. En inspeksjon foretatt i mars viser at takrennene inneholder langt mindre sand enn tidligere. Grunnen KAN være at smuldringen har nådd et maksimum men det vet ikke styret med sikkerhet. Steinene har ubehandlet en levetid på 30 - 40 år. (kilde Megaflis)

7.6 Spørsmål vedrørende vedlikehold

Innkomne spørsmål
1. Gjelder overgangen fra asfalten til støpet ved trappene opp til 4.etasje og inngangen til boden.

Støpet/betongen som ligger der er umulig å holde ren og den ser ikke noe innbydende ut foran inngangen til en bolig.

Fra og med 3. etasje og ned trappene til 1. etasje er det flislagt hele veien. Det er pent - og det var viktig!

Jeg mener noe bør gjøres utenfor våre inngangsdører også.

2. Gjelder altangulvet i 4.etasje.

Trematerialene er svært slitte. Det er tildels begynt å råtne enkelte steder. Etter mer enn 19 års bruk, i et veldig værutsatt område - og uten overbygg, er dette belegget sannsynligvis på overtid her nå. Kråkene hilser daglig på oss, med mat i munnen (fra hvem??), som de slipper ned på vår altan og kommer tilbake og «pikker» i materialet der «snopet» ligger. Vi har hund som aldri spiser mat ute på altanen. Vi gjør det sjelden selv også.

Hva ligger på gulvet under materialene?
Hvilke belegg er det mulig å legge ned her oppe? Regner med at det må renses godt opp under brettene.
De øvrige altanene (fra 3.etasje) er delvis overbygget og har betong/støp med betongfliser (?) oppå.

- Er det mulig å få en felles ordning på altanene, der eierne ser det er behov for det? (Gulvet må fjernes, rengjøres under og nytt belegg legges på.)

- Kan evt. styret hjelpe oss med å finne ut av hva, hvordan og hvem som kan gjøre et slikt arbeid - og pris?

- Er dette den enkelte beboers eget ansvar, eller kan evt. borettslaget bistå?

3. Kan det være greit at Elisabeth Berg (ansatt ved skatteetaten i Bergen) gir en innføring i hvordan vi kan rette på markedsverdien av leilighetene i selvangivelsen (en gang for alle)?

Forslag til vedtak: Styret har ikke forslag til vedtak på dette, men tar de tre nevnte punktene til etterretning.

Styrets innstilling: 1. Dette kan settes opp på vedlikeholdslisten, men vil ikke bli prioritert. Imidlertid vil vi få håndverker til å se på det og komme med forslag til mulige løsninger. Steinfliser slik det er i trappeløpene blir for glatte når de er våte eller når det er kommet snø, det er en helning ned til tretrappens begynnelse i noen av inngangene.

2. I 2023 sendte styret en orientering angående indre og ytre vedlikehold basert på Huseiernes Landsforbund sine råd. Rådene kommer fra avgjorte tvistesaker og rettslige tokninger. Her heter det at vegger på altaner og verandaer er Borettslagets ansvar. Gulv samt terrassegulv på grunnplanet er den enkelte beboers ansvar. De som har byttet gulv eller lagt steinfliser oppå har bekostet dette selv. Det gjelder også terrassegulv i første etasje.

Styret har tilgjengelig håndverker som vi kan anbefale.

Fuglemating er styret ukjent med, men kan selvsagt sende fellesmelding om å være varsom med å legge ut mat.

3. Vi pleier å ha et uformelt møte etter at det formelle på gneralforsamlingen er over, der kan hvem som helst ta ordet og komme med forslag og uttrykke meninger. Forslagene kan eventuelt behandles senere på styremøter

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hellegrenda Borettslag tirsdag 20.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Hellegrenda Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Hellegrenda 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.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert ___(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 22.05.2024 bestått av:

Styreleder, Kenneth Aagesen
Styremedlem, Eirik Hafsås
Styremedlem, Rolf Beev
Varamedlem, Tanja Vinje

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Ingen av styrets medlemmer er på valg

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2025

164 Hellegrenda Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		967 680	921 600	967 680	996 768
Innkrevde finanskostnader		613 832	574 691	606 451	604 416
Andre inntekter	7	64 241	51 480	50 400	74 000
SUM INNTEKTER		**1 645 753**	**1 547 771**	**1 624 531**	**1 675 184**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	34 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	4 794	2 820	2 820	2 820
Forretningsførsel		79 854	76 362	79 855	84 340
Kontingent BBL		7 200	7 200	7 200	7 200
Andre honorarer		3 000	0	19 000	5 000
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		49 330	59 267	55 000	55 000
Energikostnader		70 051	70 467	58 100	70 600
Kommunale avgifter		345 525	333 854	349 552	380 000
Andre driftskostnader	9	200 671	186 011	206 551	186 150
Vedlikehold	10	77 080	157 012	65 000	75 000
Rehabilitering		0	35 673	60 000	60 000
SUM KOSTNADER		**880 005**	**956 667**	**931 578**	**955 110**
DRIFTSRESULTAT		**765 749**	**591 103**	**692 953**	**720 074**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		4 435	1 490	0	0
Finanskostnader		302 354	261 796	302 489	284 292
NETTO FINANSPOSTER		**-297 918**	**-260 307**	**-302 489**	**-284 292**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**467 831**	**330 796**	**390 464**	**435 782**
Overføringer og disponeringer		**467 831**	**330 796**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	42 447 250	42 447 250
Andre driftsmidler	2	141 500	141 500
Sum anleggsmidler		**42 588 750**	**42 588 750**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		34 301	29 176
Vestbo i mellomregning		238 978	99 114
Andre fordringer		44 728	42 979
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**318 006**	**171 269**
SUM EIENDELER		**42 906 756**	**42 760 019**

164 Hellegrenda Borettslag BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	15 517 236	14 226 237
Egenkapital fra IN	4, 6	13 365 959	14 189 128
Sum opptjent egenkapital		**28 883 195**	**28 415 364**
Sum egenkapital	**4**	**28 885 595**	**28 417 764**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	5 057 548	5 369 027
Borettsinnskudd	6	8 358 800	8 358 800
Garasje innskudd	6	600 000	600 000
Sum langsiktig gjeld:		**14 016 348**	**14 327 827**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		4 813	14 427
Sum kortsiktig gjeld		**4 813**	**14 427**
Sum gjeld:		**14 021 161**	**14 342 254**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 906 756**	**42 760 019**

Sted:_____, dato:_____

Kenneth Aagesen	Eirik Hafsås	Rolf Beev
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**156 842**	**138 949**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	467 831	330 796
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-311 479	-312 904
B. Årets endring i disponible midler	**156 352**	**17 893**
C. Disponible midler	**313 193**	**156 842**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	238 978	99 114
Kortsiktige fordringer	79 028	72 155
Omløpsmidler	**318 006**	**171 269**
Kortsiktig gjeld	**-4 813**	**-14 427**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**313 193**	**156 842**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladesystem for El-biler	Varmekabler i vei	Byggningsmessige Anlegg	Ladesystem for Elbiler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 150	53 250	42 394 000	127 350
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 150	53 250	42 394 000	127 350
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 150	53 250	42 394 000	127 350
Anskaffelsesår :	2018	2020	2007	2017
Antatt levetid i år :				

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	42 447 250
Sum	**42 447 250**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	2 400	0	2 400
Annen egenkapital	14 226 237	1 290 999	15 517 236
Egenkapital fra IN	14 189 128	-823 168	13 365 959
Sum egenkapital 31.12.	**28 417 764**	**467 831**	**28 885 595**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Nor Bank Asa**
Lånenummer:	**52018137178**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	5.75 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	33 435 200
Lånesaldo 01.01:	5 369 027
Avdrag i perioden:	311 479
Lånesaldo 31.12:	**5 057 548**
Saldo 5 år frem i tid:	3 257 300
Andelssaldo 01.01:	14 189 127
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	823 168
Andelssaldo 31.12:	**13 365 959**
Sum pantegjeld for lån:	**18 423 507**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	813 307	813 307
	1	755 340	755 340
	1	733 520	733 520
	1	715 446	715 446
	1	697 593	697 593
	1	685 250	685 250
	1	326 205	326 205
	1	314 523	314 523
	1	16 365	16 365

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Borettslaget har inngått avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsføres i resultatregnskapet i det året nedbetalingen finner sted og inngår som en del av egenkapitalen i balansen. Dette innebærer at den enkelte andelseier får anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN få intrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag. Ved inngåelse av fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastavtale.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2051 Egenkapital fra IN	13 365 959	14 189 128
2230 Andre pantelån	5 057 548	5 369 027
2250 Borettsinnskudd	8 358 800	8 358 800
2253 Innskudd garasjer	600 000	600 000
Sum	**27 382 307**	**28 516 955**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3620 Innkreving strøm	64 241	51 480
Sum	**64 241**	**51 480**

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	34 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 794	2 820
Sum	**38 794**	**22 820**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	0	3 000
6360 Renhold	10 079	8 726
6395 Sommer- og vinterkostnader	934	534
6500 Verktøy	3 053	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	913
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	180 725	169 494
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	1 625	1 544
7720 Generalforsamling	2 125	1 800
Sum	**200 671**	**186 011**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	36 875	121 166
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	31 930	13 844
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 275	22 002
Sum	**77 080**	**157 012**

Resultat og balanse med noter for Hellegrenda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hellegrenda Borettslag

Styreleder	Kenneth Aagesen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Eirik Hafsås (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Rolf Beev (sign.)	07.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hellegrenda Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hellegrenda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 244JJ-OQSO9-BVCZA-CVPXR-HYI9N-LR5JV

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 22. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 244JJ-OQSO9-BVCZA-CVPXR-HY9N-LR5JV

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 88.88.xxx.xxx
2025-04-22 06:13:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 244JJ-OQSO9-BVCZA-CVPXR-HYI9N-LR5JV

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.

VEDLEGG TIL ENDRING AV SKATTEMELDING FOR 2024 FOR …….

OBSERVERBAR MARKEDSVERDI FOR LEILIGHETER I HELLEGRENDA BORETTSLAG I 2024

I min/vår skattemelding for 2024 er leiligheten i Lønborglien ….. i Hellegrenda Borettslag, Bergen, ført opp med en markedsverdi på kr x xxx xxx, noe som er vesentlig høyere enn markedsverdien på solgte leiligheter i 2024 i samme borettslag,

Disse leilighetene solgt i Hellegrenda borettslag i 2024:

Adresse	Sist omsatt*	Salgssum *	Fellesgjeld	Størrelse ** BOA/P-rom – BRA – BTA - Etasje – Antall soverom – Felles carport/Fast parkeringsplass
Lønborglien 125	08.04.2024	3 600 000	333 893	XX– XX – XX – 2. etg – 2 soverom – Fast parkeringsplass
Lønborglien 143	01.07.2024	3 600 000	0	XX – XX – XX – 1. etg – 2 soverom – Fast parkeringsplass

*Dato for sist omsatt og salgssum i tabellen ovenfor er hentet fra Dagens Næringslivs boligbase.

**Størrelse (BOA/P-rom, BRA, BTO, Etasje – Antall soverom – Fells carport/Fast parkeringsplass) og kvadratmeterpris er hentet fra salgsprospektene på finn.no

Markedsverdiene i tabellen ovenfor fremkommer som totalbeløpet av salgssum og fellesgjeld, dvs. markedsverdien for de to leilighetene var:

- kr 3 933 893 for Lønborglien 125 og
- kr 3 600 000 for Lønborglien 143.

Vår vurdering og endring:

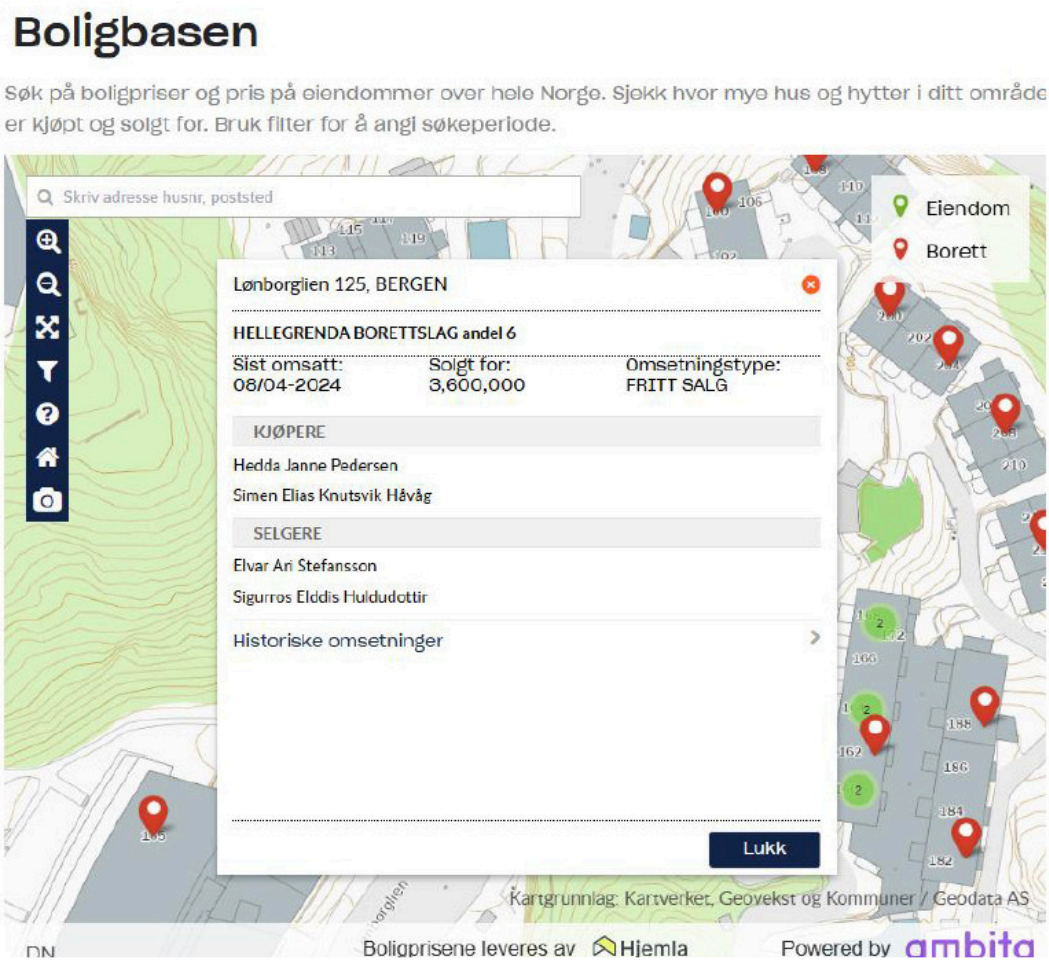
Salgene av Lønborglien 125 og 143 tilsier at markedsverdien for min/vår leilighet i 2024 ikke burde overstige kr 3 933 833, som er vesentlig lavere enn markedsverdien på kr X XXX XXX som er ført opp i min/vår skattemelding for 2024.

Vi legger derfor til grunn kr 3 933 833 som markedsverdi for vår leilighet i 2024, og at ny skattemessig formuesverdi skal være kr 983 458.

Nedenfor følger dokumentasjon på ovennevnte salg av Lønborglien 125 og 143 i 2024.

LØNBORGLIEN 125, SOLGT 08.04.2024:

Utskrift fra DN Boligbasen for Lønborglien 125: *Denne ser slik ut, og bør også settes inn av styret.*



Kopi av styregodkjenning av overdragelse av Lønborglien 125

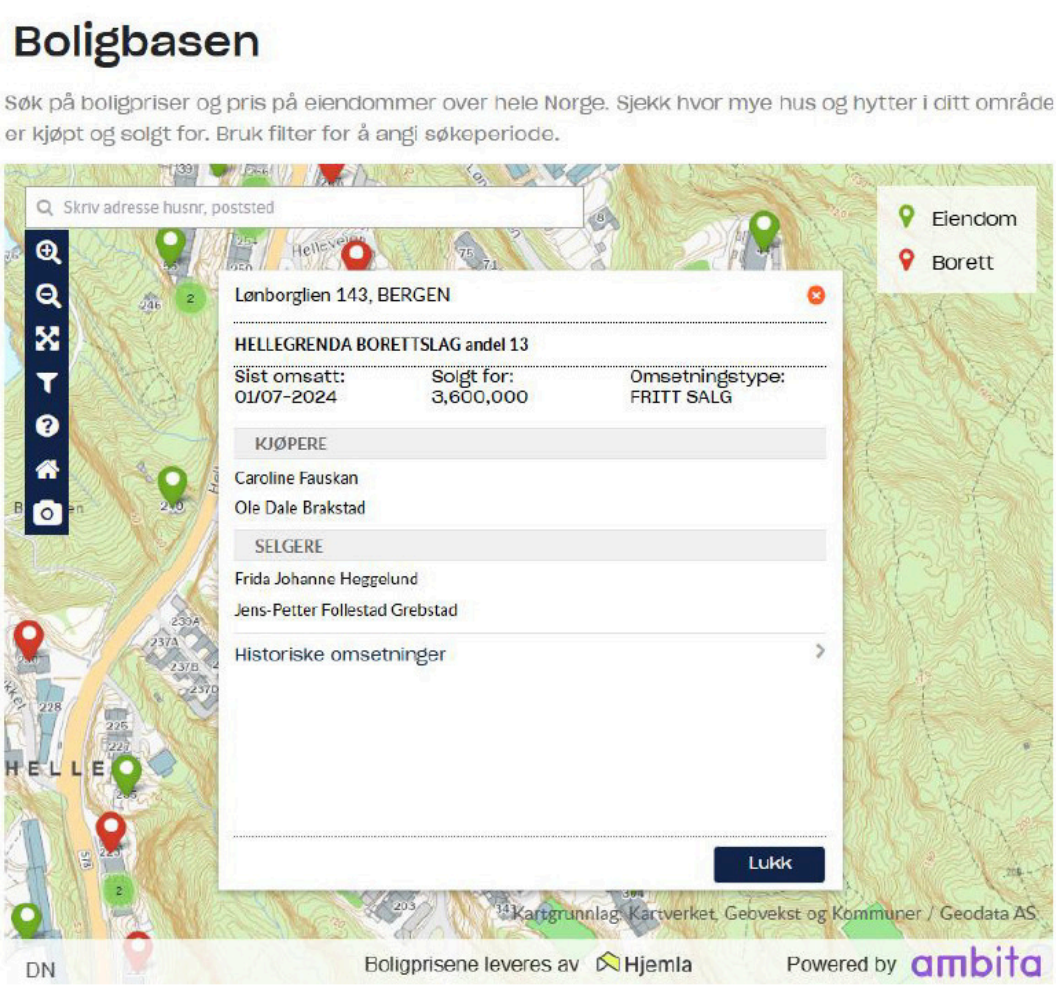
Dokumentasjonen settes inn av styret.

Kopi av utdrag fra salgsprospekt for Lønborglien 125:

Dokumentasjonen settes inn av styret.

LØNBORGLIEN 143 – SOLGT 01.07.2024:

Utskrift fra DN Boligbasen for Lønborglien 143: *Denne ser slik ut, og bør også settes inn av styret.*



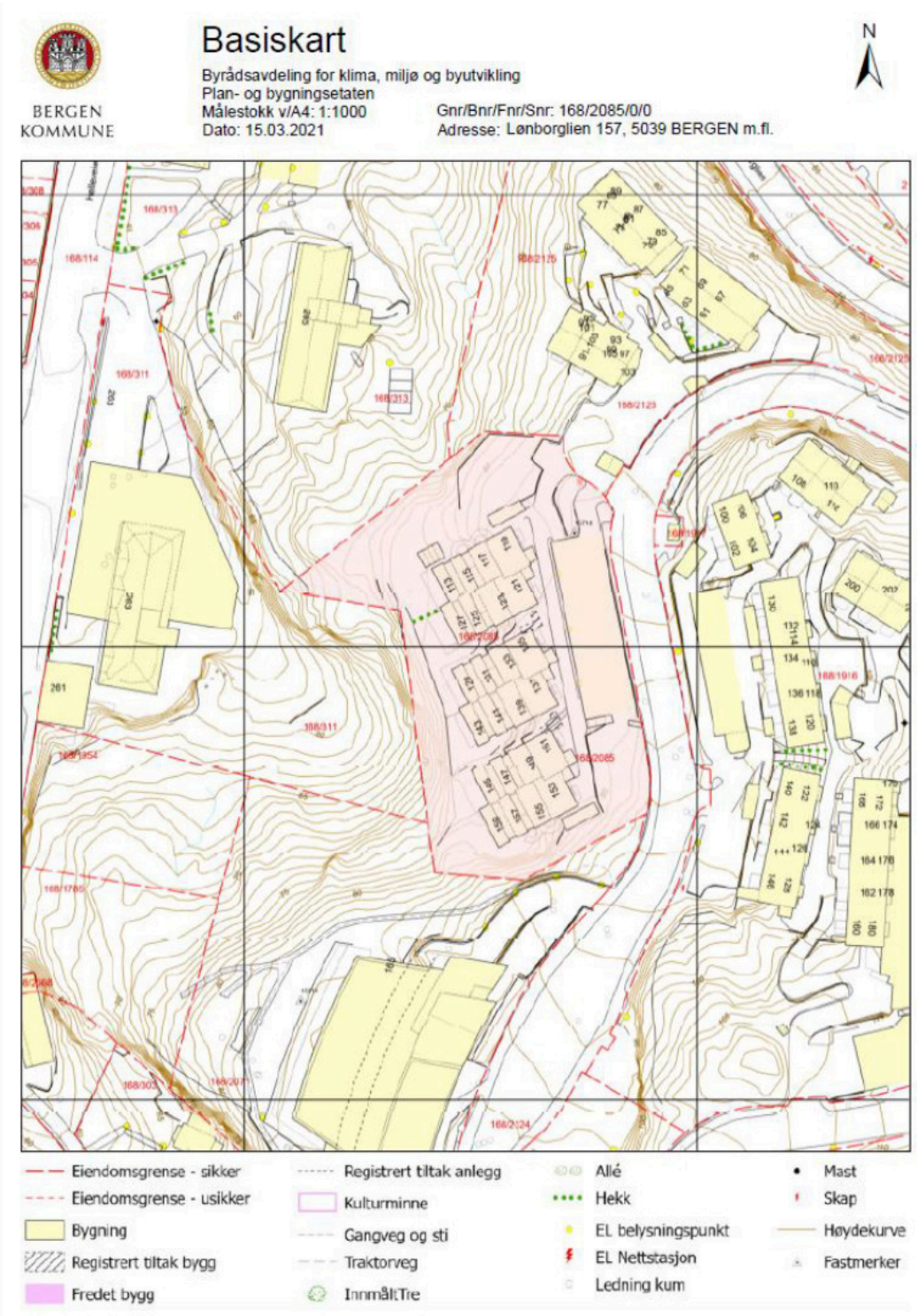
Kopi av styregodkjenning av overdragelse av Lønborglien 143:

Dokumentasjonen settes inn av styret.

Kopi av utdrag fra salgsprospekt for Lønborglien 143:

Dokumentasjonen settes inn av styret.

Basiskart fra Bergen kommune hvor samtlige leiligheter i Hellegrenda Borettslag er inntegnet:



Bilde fra tilstandsrapporten for Lønborglien 125 (alt. 143) som viser samtlige leiligheter i borettslaget:

Dokumentasjonen settes inn av styret.

Opplysninger om leilighetenes beliggenhet:

Som det fremgår av basiskartet og bildet består Hellegrenda borettslag av 3 «blokker» med 8 leiligheter fordelt på 4 etasjer i hver blokk, totalt 24 leiligheter. Verandaene i de øverste etasjene er omtrent halvparten så store som verandaene/terrassene i de øvrige leilighetene.

Lønborglien nr. xxx (min/vår leilighet) ligger …….. i …….. rekke.

Lønborglien nr. 125 ligger som nr. 2 fra venstre i rekke nr. 2 nedenfra.

Lønborglien nr. 143 ligger nest nederst til venstre i midterste rekke.

Vi vil til slutt nevne at alle leilighetene i Hellegrenda borettslag er av samme størrelse (+/- 1 kvm), og at det kun er beliggenhet (etasje) og om de har carport eller parkeringsplass som er forskjellene mellom de ulike leilighetene.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hellegrenda Borettslag tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Bergen Røde Kors Sykehjem, Ellerhusens vei 35, 5043 Bergen.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

15 fremmøtte husstander, 7 fullmakter fremlagt. 21 stemmeberettige totalt

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 15

Antall fremlagte fullmakter: 7

Hvilket utgjorde 21 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Kenneth Aagesen

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Rolf Beev

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Jon Hartveit

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Jarle Lid, Terje Nystad

2. Årsberetning 2024

Styret har i 2024 gjennomført disse prosjektene:

Februar ble en ytterdør skiftet. Arbeidet ble utført av Bergen Tømrer og Snekkerservice. Dørene skiftes fortløpende etterhvert som det blir nødvendig.

Oppussing av lekeplass med tilhørende hage. Hagearbeidet ble utført på dugnad, gamle vekster fjernet, nye plantet, fyllt på jord. Dugnadsfolket gjorde en imponerende innsats. Lekeplassen gruslagt med duk under. Den ser bedre ut nå selv uten noen lekeapparater. Disse får komme om det blir barn i borettslaget, styret har oversikt over priser på nødvendige apparater.

En oppgradering av det elektriske fellesanlegget med splitting av uttak slik at vi unngår strømbrudd. BKK satte inn en ekstra måler, etter det har vi ikke hatt avvik på felles strømuttak.

En terrassedør er skiftet. Fakturaen med unntak av leie av kranbil forfalt i 2025 noe som forklarer et forholdsvis stort overskudd på 2024-budsjettet.

Flikking av maling utvendig. Utført på dugnad av flere beboere.

HMS - en sjekk av NBBL sitt HMS-krav til borettslag viser at alle punkter er ivaretatt. Et utsendt skriv med varsel om fare for mulige glatte gangveier ved frost.

Ellers har styret jobbet med utehussaken, som har vært tildels svært tidkrevende. Det har ikke vært mulig å få all den informasjonen som var ønskelig, delvis fordi forsøk på innhenting av anbud stopper ved krav om enten delinnbetaling eller kontraktsinngåelse fra entreprenører. Likevel har styret klart å få et visst anslag på kostnader.

Planlagt maling av vestre fasade i 2025 med innhenting av anbud etter befaring.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 20.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder (valgt 2023) velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:
Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Ingen på valg i 2025

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Siste gang 2023

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Ingen på valg i 2025

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer kan velges årlig.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Ingen på valg i år

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Styreleder - Kenneth Aagesen

Styremedlem - Rolf Beev

Styremedlem - Eirik Hafsås

Varamedlem - Tanja Vinje

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Kenneth Aagesen styreleder valgt for 2 år i 2024

Eirik Hafsaas styremedlem valgt for 2 år i 2024

Rolf Beev styremedlem valgt for 2 år i 2024

Tanja Vinje varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité

Ingen i 2025

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Ingen

7. Saker

7.1 Lukket bossbod og container for plast fra BIR

På lik linje med andre borettslag i Lønborglien/Olinestien som har lukket bossbod - foreslår jeg bygging av en slik. Fellesarealet bak dagens bossplass må utvides for å få bygget boden. Utvidelsen bør også gi plass til en container for plast fra BIR. Slik får vi restavfall og matavfall i lukket bod og en ryddig plastsortering. Det vil holde rotter og fugler bedre på avstand og unngå at spann velter på stormfulle dager.

Forslag:

Utvide nåværende bossplass

Bygge lukket bod for restavfall og matavfall

Få på plass container for plast fra BIR

Vedtak:

Saken overføres til senere styrebehandling i påvente av BiRs nye planer for kildesortering i løpet av 2025.

7.2 Utestue plassert på lekeplass

Saken gjelder bygging av 15 opp til 50 kvm utestue på lekeplass. Denne saken har vært oppe på flere generalforsamlinger, siste gang i 2024. det ble da vedtatt at saken skulle bli tatt opp igjen i 2025 fordi saken trengte mer opplysning da en av beboerne informerte om at innsendt forslag ikke bare dreide seg om 15kvm størrelse, men også større, opp til maksimum tillatt størrelse - uten byggesøknad - 50kvm. Med unntak av alle eposter som har gått frem og tilbake i saken, finner ikke styret at det innsendte forslaget inneholder en rimelig tolkning av utsagnet "i forslaget ble større utehus tatt med" slik dette ble fremført på generalforsamlingen i 2024, og som medførte at saken ble utsatt til 2025.

Styret har uansett undersøkt muligheten for størrelse opp til 50 kvm, her mener Bergen Kommune at en slik størrelse vil være best tjent med å levere inn byggemelding siden det er restriksjoner på bruk av lekeplass til andre formål enn den er ment som. Kommunen kan ikke oppgi eksakt beløp på gebyr uten plantegninger fra entreprenør, men i beste fall er gebyret på 14610,- i verste fall på noe over 60.000,- Kommunen påpeker at siden det er lekeplass vil størrelse være avgjørende for eventuell godkjenning. I tillegg har BK skjerpet restriksjonene som ligger på endring av bruksformål på lekeplass. Gebyret betales forøvrig uavhengig av godkjent /ikke godkjent søknad.

Styret har i infoskriv 04/23 av 8. august 2023 gitt sitt synspunkt på forslaget, her er de viktigste argumentene

1.Borettslagets økonomi, investeringen kommer ikke på under 200.000,- (2023, oppgitt cirka pris) **Igangsetting vil uansett medføre en betydelig husleiøkning fra 1. juli 2025.**

2. El-fremføring. Maksimal effekt er tatt ut, det må ny fremføring med høyere kapasitet dersom nye installasjoner skal foretas. Kostnaden er ikke inklusiv i tallet nevnt over, uansett størrelse.

3. Bruk. 15kvm har plass til ca 5 personer. Hvem administrerer bruken? Hvordan? Forslaget sier ikke noe om det. Borettslaget er et dugnadsfritt lag, dugnad har vært diskutert, lav interesse påvist.

4. Vedlikehold nå når hovedbygningene etterhvert passerer 20 år er viktigere.

Se forøvrig nevnte infoskriv for flere detaljer.

Styret konkluderer med at kostnadene for et bygg uansett om det er 15 kvm eller større, opp til 50 kvm, er såvidt høye at styret ikke vil kunne støtte forslaget.

Det stemmes over følgende:

Skal styret gå videre med planlegging og gjennomføring? ja/ nei med simpelt flertall.

Hvis nei. Forslaget faller.

Hvis ja: Skal styret gå for de først foreslåtte 15kvm eller størrelse opp til 50kvm? (maks) Simpelt flertall.

Oppstart: Umiddelbart eller inn på budsjettet for 2026? Simpelt flertall.

Utsettes inntil videre? ja/nei med simpelt flertall

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å avvise forslaget. (21 mot 0 stemmer)

7.3 Grunnlag for eiendomsskatt for Hellegrenda Borettslag

Boligeiendommer verdsettes ved bruk av boligverdi fastsatt av Skatteetaten. Skattegrunnlaget settes til 70 % av Skatteetatens boligverdi. Boligverdien er Skatteetatens utregning som skal være tilnærmet lik markedsverdien av boligen din. Boligverdien er regnet ut fra eiers innrapporterte opplysninger om boligen i skattemeldingen (boligens areal primærrom, byggeår og boligtype) og solgte boliger i samme område i kommunen. Boligverdien finner du i skattemeldingen under punktet "Bolig og eiendom". Eiendomsskatten for 2025 er beregnet ut fra fastsatt boligverdi for inntektsåret 2023.

Det er et faktum at noen av leilighetene i Hellegrenda borettslag har en for høy markedsverdi i andelseierens skattemelding. I noen tilfeller er markedsverdien +/- 1 MNOK. Dette medfører at andelseieren kan måtte betale for mye formuesskatt og at borettslaget må betale for mye eiendomsskatt.

Det er mulig å endre markedsverdien i sin egen skattemelding for de 3 siste år, men dette krever dokumentasjon av f.eks. observerbar markedsverdi (dvs. hva andre leiligheter i borettslaget er solgt for). En del av dokumentasjonen er det styret som må skaffe til veie.

For å unngå at de dette gjelder selv må ta kontakt med styret og be om de nødvendige opplysningene, bør styret på eget initiativ sende ut den nødvendige informasjonen til alle beboerne i god tid før skattemeldingen blir sendt ut. På den måten vil det bli enklere for hver enkelt andelseier å foreta nødvendig endring av sin skattemelding. Det vil også være enklere for styret å gjøre det på denne måten enn å måtte få X antall henvendelser årlig.

Vedtak:

Informasjonen som etterspørres legges i portalen på "minside" og er dermed tilgjengeliggjort for alle andelseiere

7.4 Rens og impregnering av taksteinen

I forbindelse med rensing av takrennene 2 ganger årlig, så ser jeg at det er ganske mye støv fra taksteinen som legger seg i takrennene. Det har tidvis også vært en del mose på takene. Jeg vil derfor foreslå at i tillegg til fjerning av mose, så må taksteinen renses og impregneres. Dette vil forlenge levetiden på taksteinen og bidra til å redusere risikoen for vannskade.

Vedtak:

Saken overføres til vedlikeholdsplanen for Borettslaget

7.5 5-årig vedlikeholdsplan for borettslaget

Jeg har tidligere etterspurt en vedlikeholdsplan for borettslaget. Planen bør inneholde

- Oversikt over nødvendige vedlikeholdstiltak de neste 5 årene.
- Prioritering av de ulike vedlikeholdstiltakene.
- Prisoverslag for de enkelte vedlikeholdstiltakene.

Vedtak:

Styret legger ut plan for vedlikehold i portalen sammen med prioritert liste. Videre skal planen inneholde et omtrentlig prisoverslag.

7.6 Spørsmål vedrørende vedlikehold

Innkomne spørsmål
1. Gjelder overgangen fra asfalten til støpet ved trappene opp til 4.etasje og inngangen til boden.

Støpet/betongen som ligger der er umulig å holde ren og den ser ikke noe innbydende ut foran inngangen til en bolig.

Fra og med 3. etasje og ned trappene til 1. etasje er det flislagt hele veien. Det er pent - og det var viktig!

Jeg mener noe bør gjøres utenfor våre inngangsdører også.

2. Gjelder altangulvet i 4.etasje.

Trematerialene er svært slitte. Det er tildels begynt å råtne enkelte steder. Etter mer enn 19 års bruk, i et veldig værutsatt område - og uten overbygg, er dette belegget sannsynligvis på overtid her nå. Kråkene hilser daglig på oss, med mat i munnen (fra hvem??), som de slipper ned på vår altan og kommer tilbake og «pikker» i materialet der «snopet» ligger. Vi har hund som aldri spiser mat ute på altanen. Vi gjør det sjelden selv også.

Hva ligger på gulvet under materialene?
Hvilke belegg er det mulig å legge ned her oppe? Regner med at det må renses godt opp under brettene.
De øvrige altanene (fra 3.etasje) er delvis overbygget og har betong/støp med betongfliser (?) oppå.

- Er det mulig å få en felles ordning på altanene, der eierne ser det er behov for det? (Gulvet må fjernes, rengjøres under og nytt belegg legges på.)

- Kan evt. styret hjelpe oss med å finne ut av hva, hvordan og hvem som kan gjøre et slikt arbeid - og pris?

- Er dette den enkelte beboers eget ansvar, eller kan evt. borettslaget bistå?

3. Kan det være greit at Elisabeth Berg (ansatt ved skatteetaten i Bergen) gir en innføring i hvordan vi kan rette på markedsverdien av leilighetene i selvangivelsen (en gang for alle)?

Vedtak:
Punkt 1 oversendes styret for videre behandling og oppfølging. Punkt 2 er trukket. Punkt 3 behandles ikke på Generalforsamlingen, men diskuteres på beboermøte utenfor Generalforsamlingen.

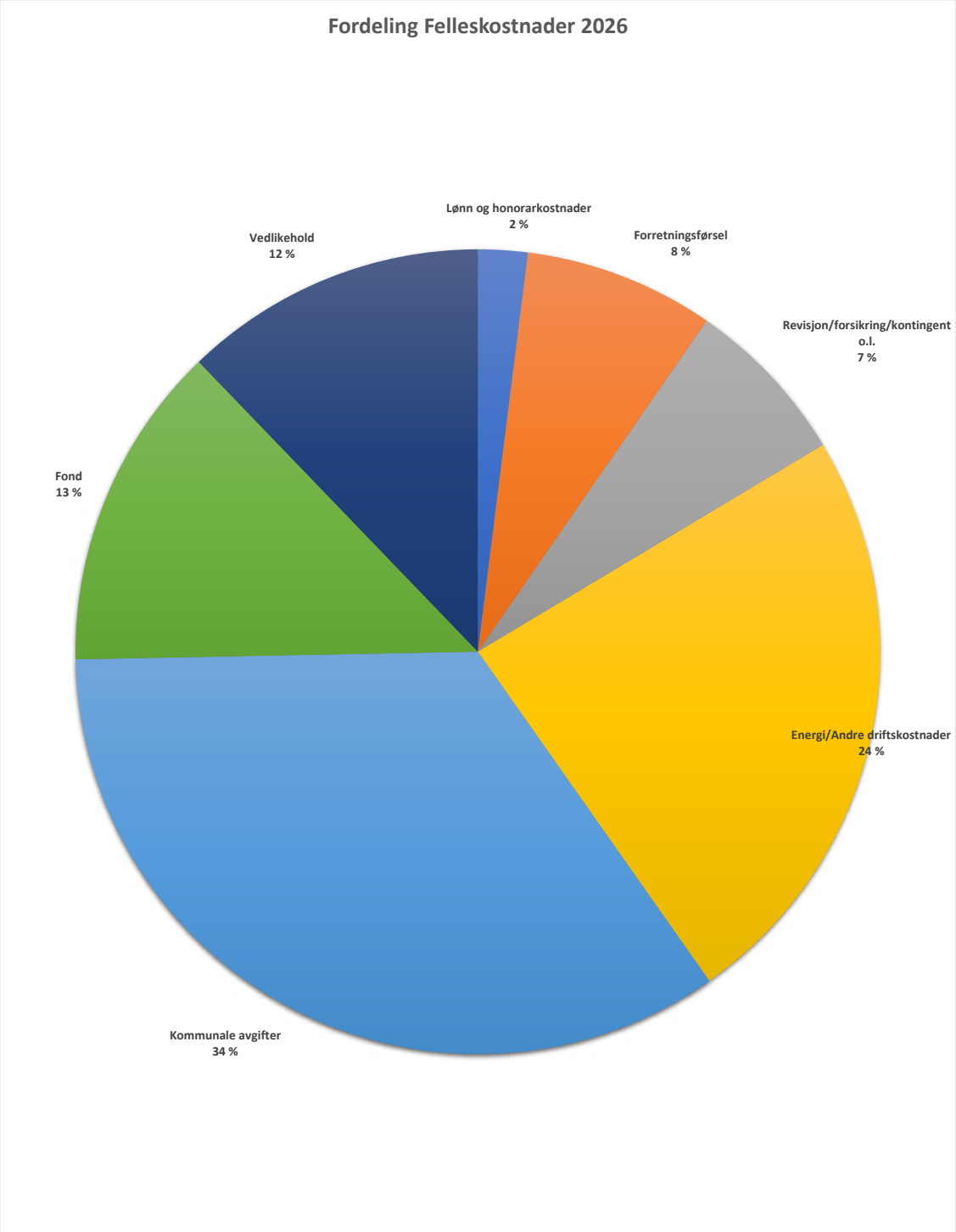
Protokoll for Hellegrenda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kenneth Aagesen (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Rolf Beev (sign.)	21.05.2025
Protokollvitne	Jon Johannes Hartveit (sign.)	22.05.2025

164 Hellegrenda BRL

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett
For lag med Individuelle lån er Finanskostnader tatt ut av fordelingen.



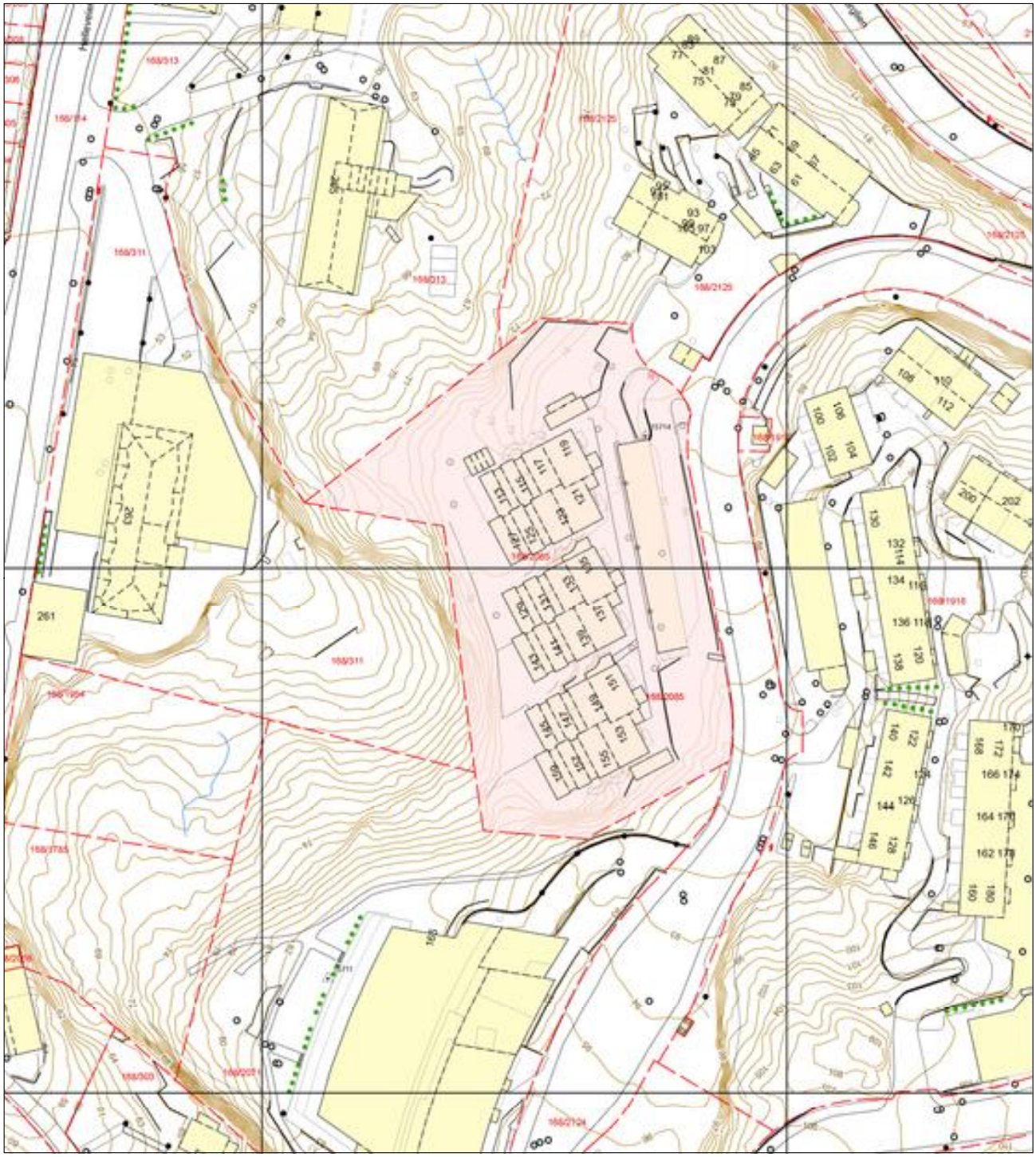
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2085/0/0
Adresse: Lønborglien 123, 5039 BERGEN m.fl.

N



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

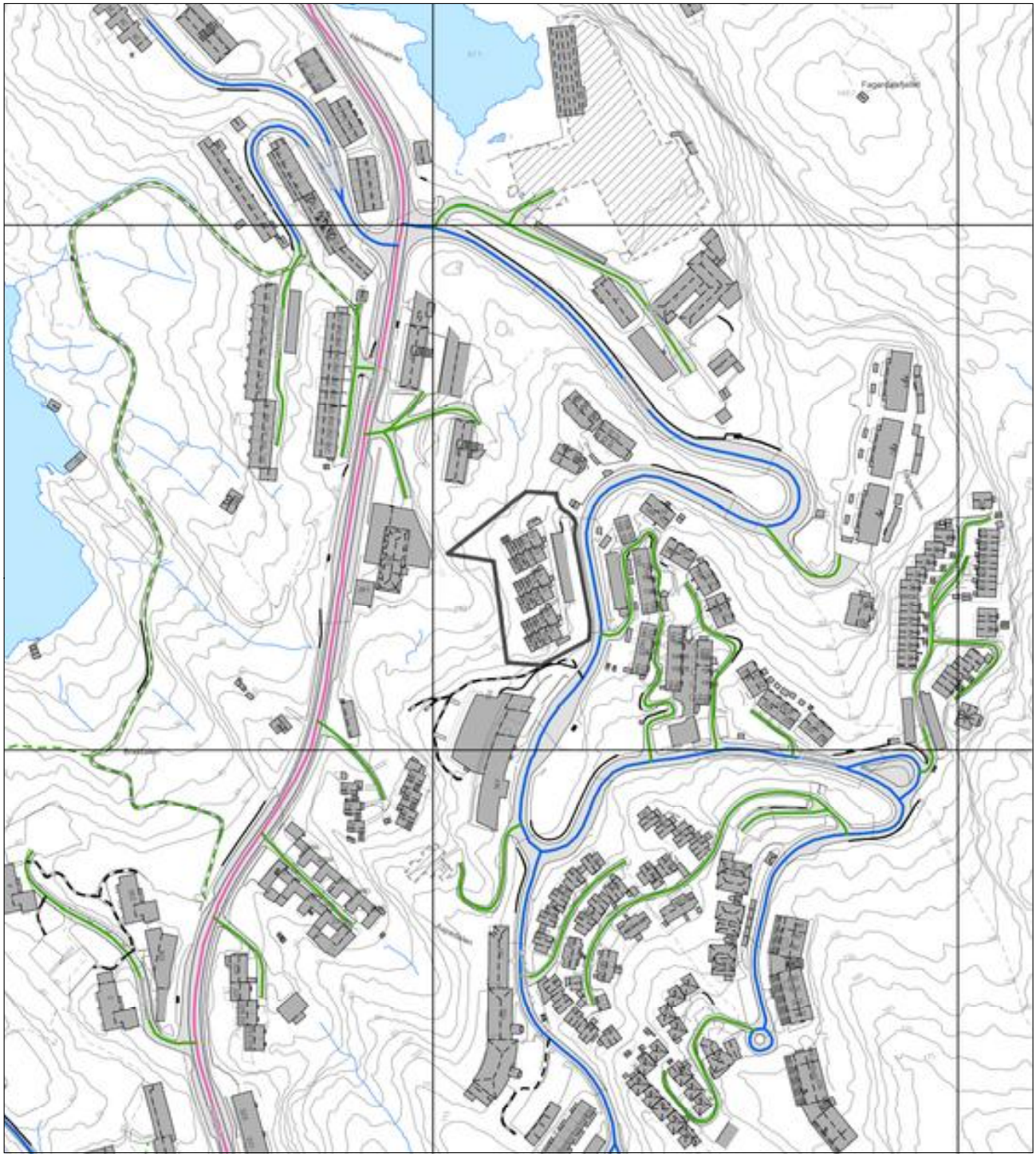
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/2085/0/0
Adresse: Lønborglien 123, 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 KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/2085/0/0
Utlistet 26. mars 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, båndlegginger og 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
261378264	Grunneiendom	0	Ja	4 651,0 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
7225400	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3, LØNBORGLIEN, PLAN FOR UTBYGGING DELFELT - B2.2	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.03.1992	190230015	82,3 %
11010000	30	BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.05.1959		9,1 %
7220060	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN FELT B4, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.11.2002	200111066	4,6 %
7220002	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN, FORTAU/REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1990	190411500	2,6 %
7225201	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN, B.2.1, REVIDERT PLAN FOR UTBYGGING - ENDRET AVKJØRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	03.01.1991	190411500	1,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7225400	790 - Annet fellesareal	20,6 %
7225400	780 - Felles grøntareal	20,1 %
7225400	110 - Boliger	15,8 %
7225400	720 - Felles gangareal	12,0 %
7225400	710 - Felles avkjørsel	9,3 %
7220060	780 - Felles grøntareal	4,6 %
7225400	750 - Felles lekeareal	4,5 %
7220002	320 - Gang-/sykkelvei	1,9 %
7225201	730 - Felles parkeringsplass	0,9 %
7220002	319 - Annen veigrunn	0,6 %
7225201	790 - Annet fellesareal	0,4 %
7225201	780 - Felles grøntareal	0,1 %
7220002	310 - Kjørevei	0,1 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7220060		4,6 %

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	93,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	6,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	28,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,5 %

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
7220000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN	3	190411500

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7225304	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN FELT B5, MINDRE ENDRING	3	199700306
7220005	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING	3	200002088
60110000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1785, 2071 MFL., HELLEN PANORAMA	3	200810509
66300000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 298 MFL., ASPEDALEN	3	202220530
70350000	35	BERGENHUS. GNR 216 BNR 853 MFL., FAGERDALEN, LAGER	3	202220645

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 26. mars 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

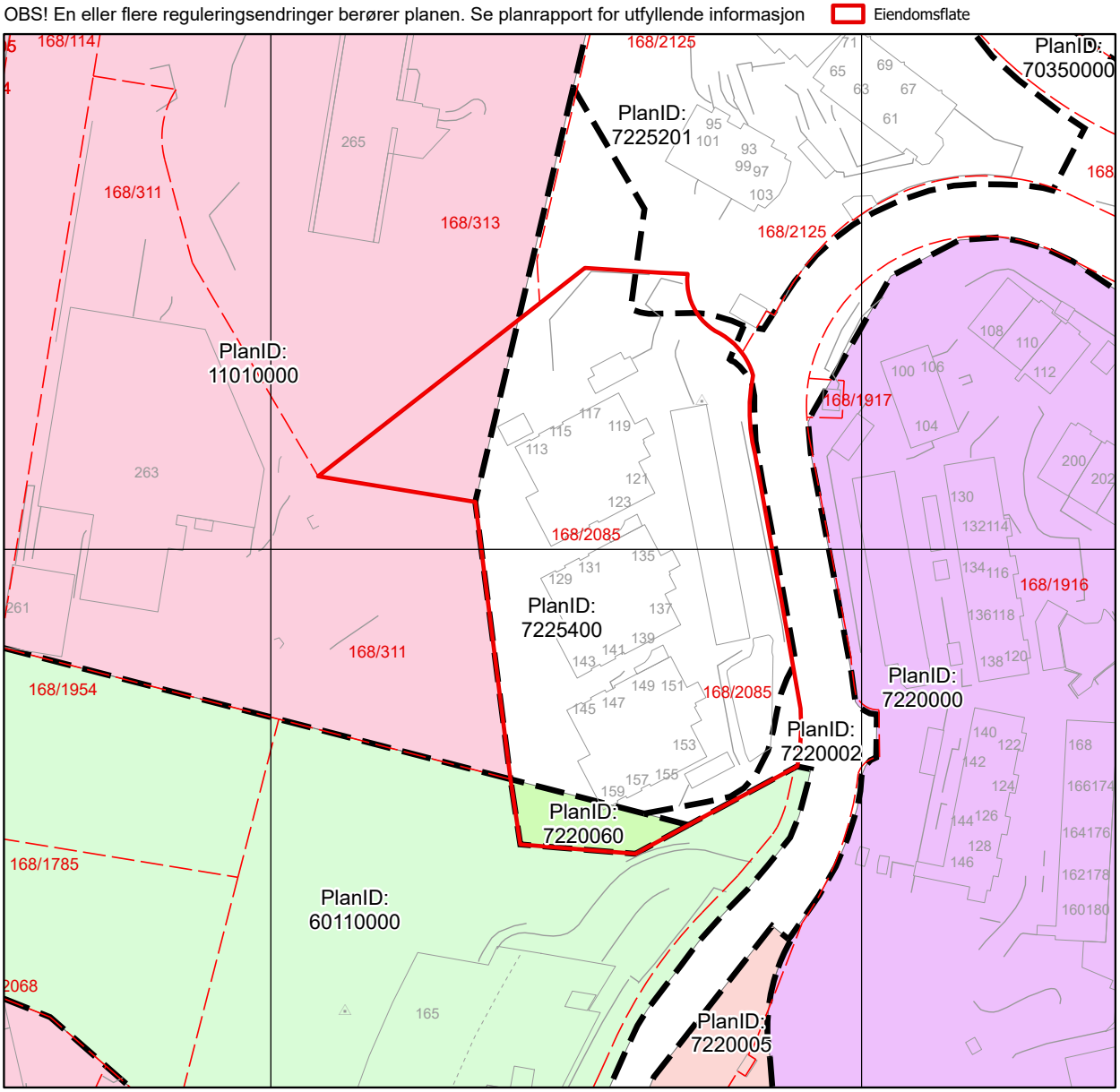
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2085
Dato: 26.03.2026 Adresse: Lønborglien 123 m.fl.

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): 7220060, 7225400, 7225201, 60110000, 7220002, 11010000

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

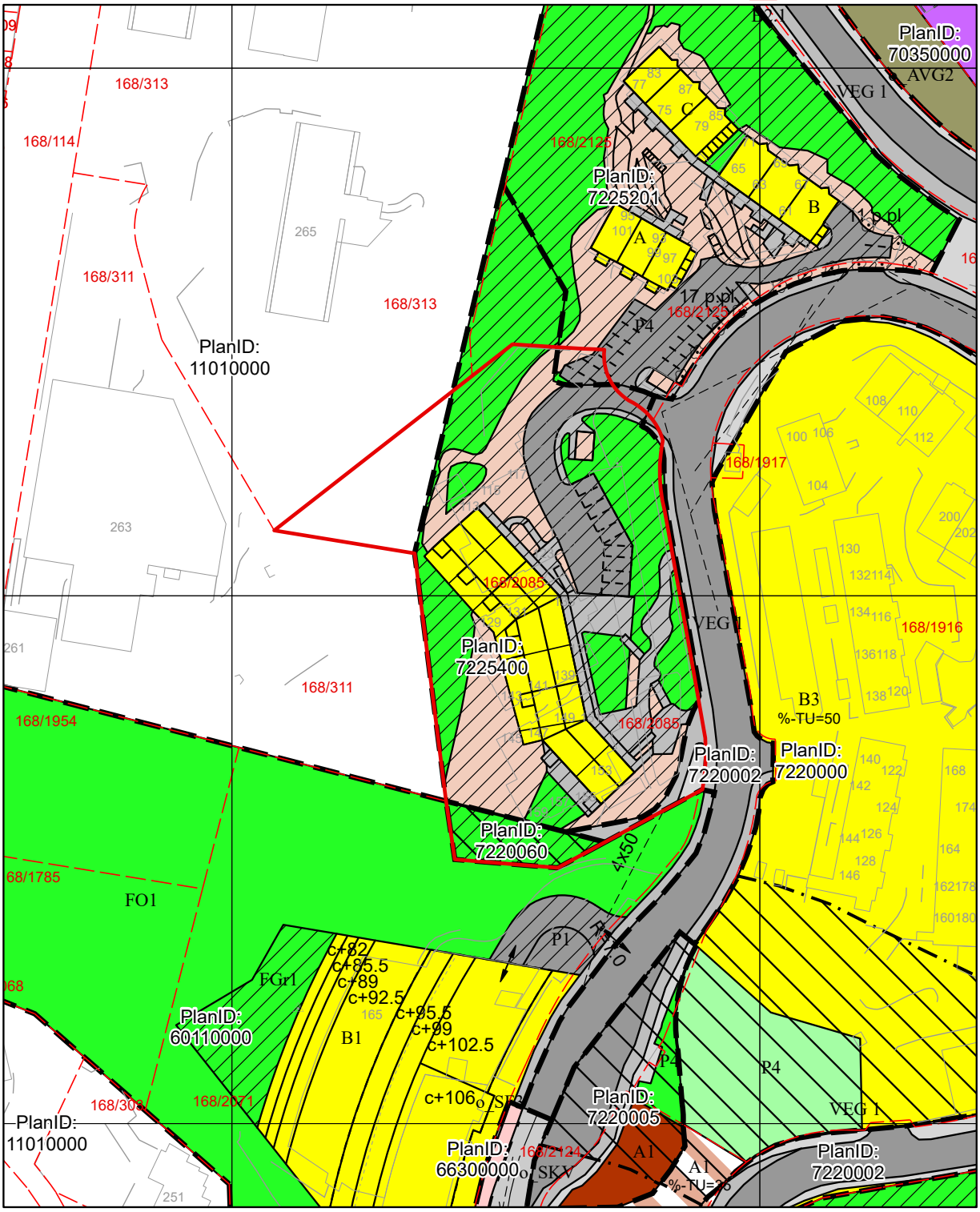
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2085
Dato: 26.03.2026 Adresse: Lønborglien 123 m.fl.

N

PlanID(er): 7220060, 7225400, 7225201, 60110000, 7220002, 11010000

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 for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

1272 - Regulert nytt tre

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

510 - Høyspenningsanlegg

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

FRIOMRÅDER

Park

Annet friområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

1350 - Lager

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

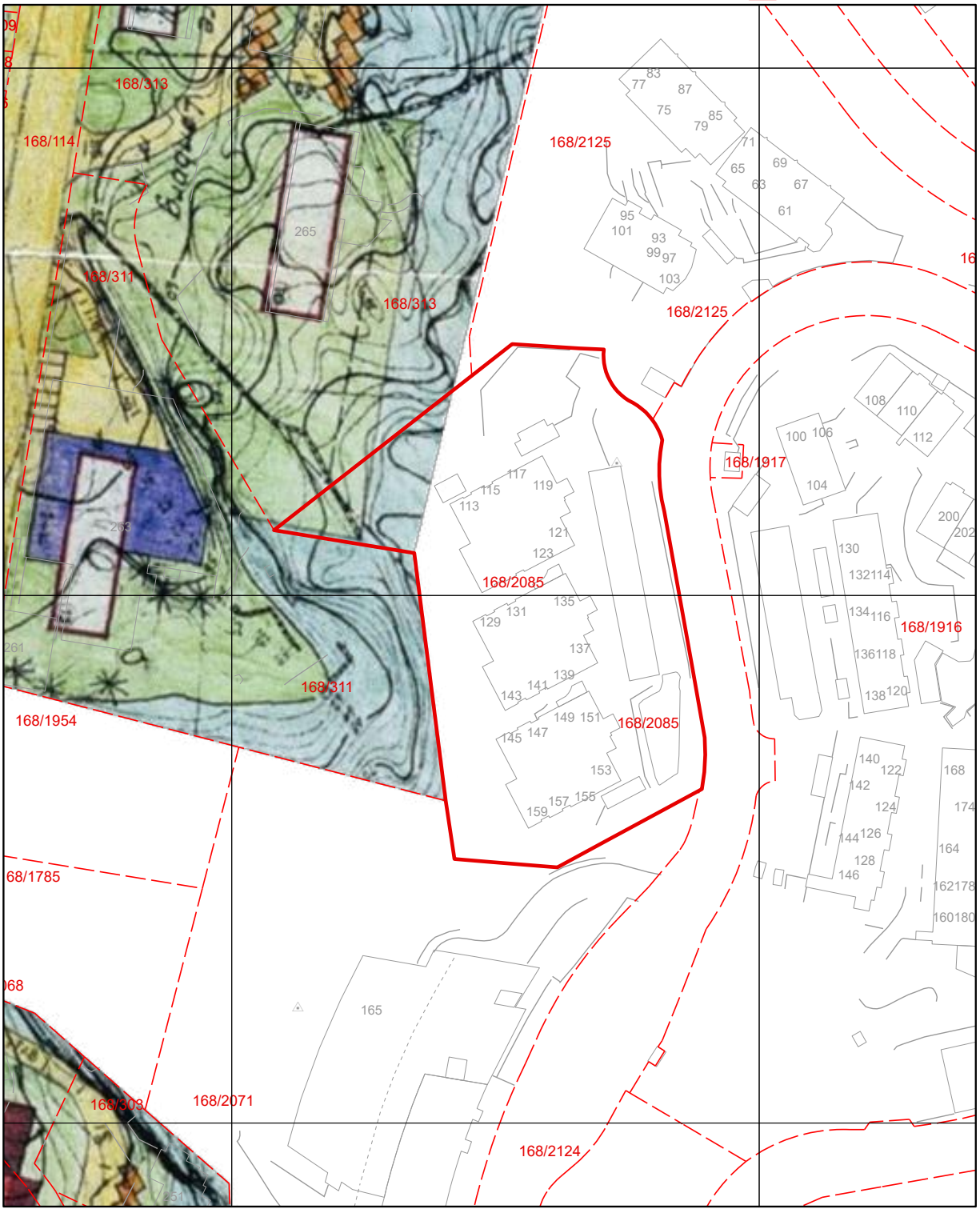
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 168/2085
Dato: 26.03.2026 Adresse: Lønborglien 123 m.fl.

N

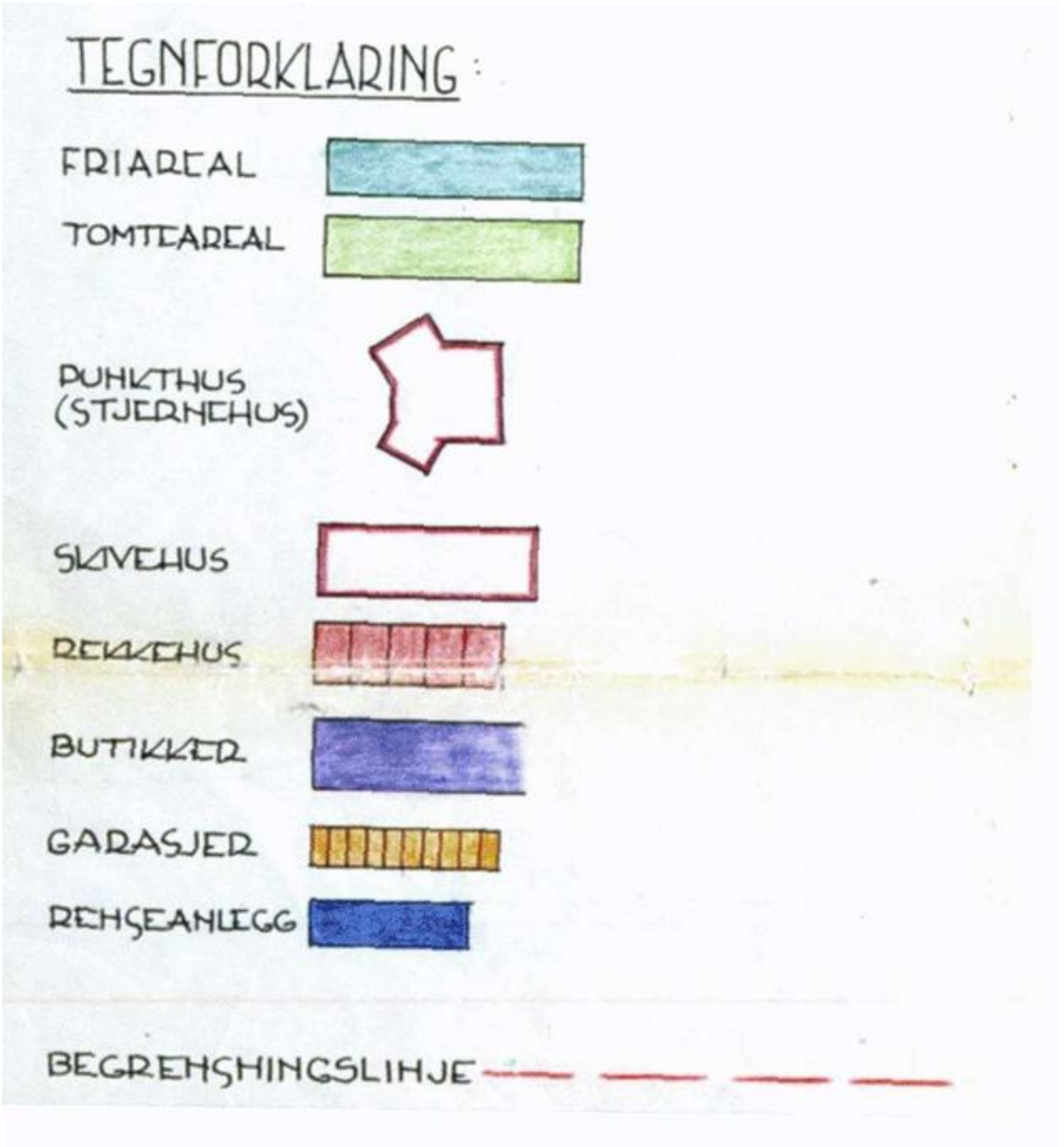
PlanID(er): 7220060, 7225400, 7225201, 60110000, 7220002, 11010000

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

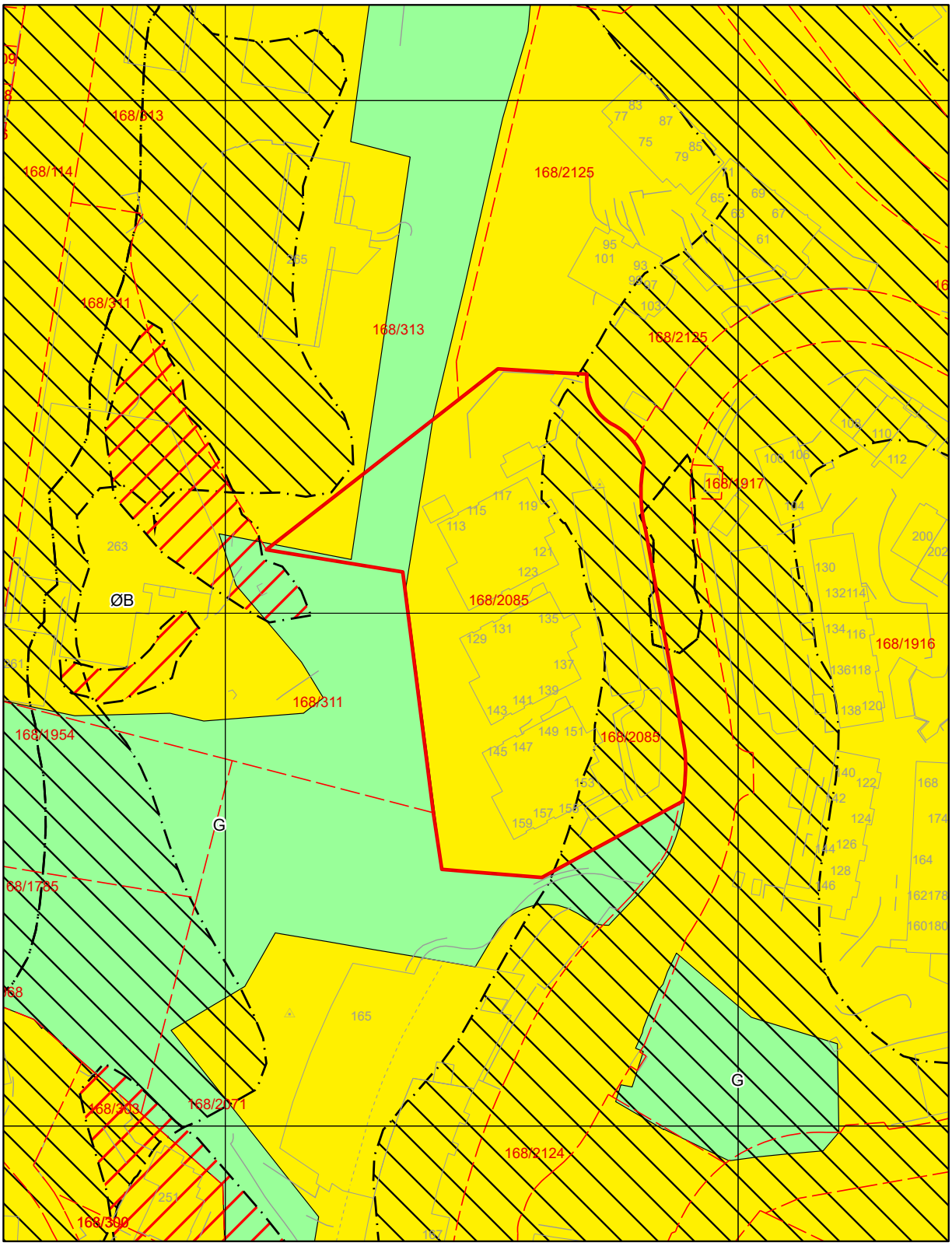
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 26.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 168/2085
Adresse: Lønborglien 123 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Velkommen til

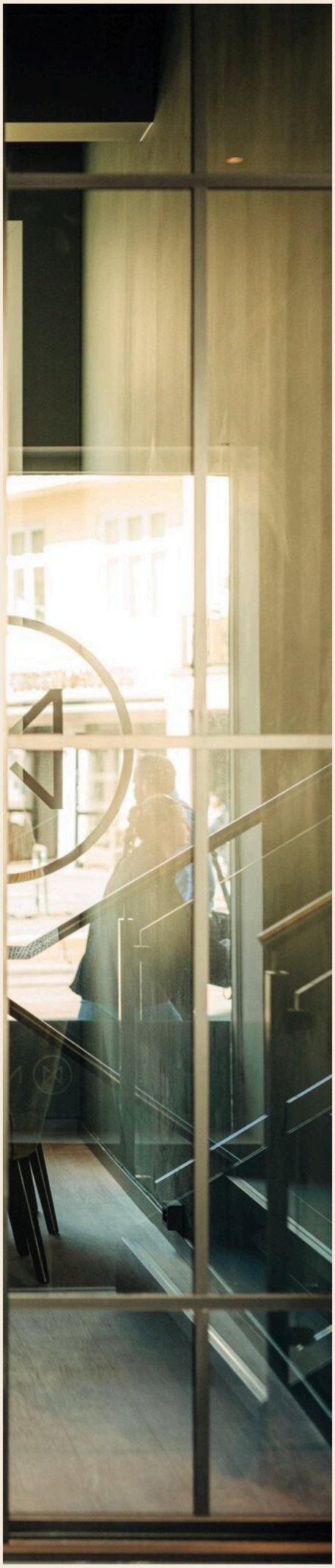
Nordvik Bergen Vest

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.

Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0087/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lønborglien 123 5039 BERGEN
Matrikkel: Gnr 168, bnr 2085 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630