

Lønborglien 44



Velkommen til

Lønborglien 44



Salgsoppgaven produsert 23. juli 2025

Ytre Sandviken

3-roms topp- og endeleilighet med vestvendt balkong, heis og mulighet for parkering. Nærhet til buss og NHH!

Prisantydning	3 980 000,-
Omkostninger	100 850,-
Totalpris	4 080 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 645,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Megler	Tage Myklebust Sande
Telefon	468 69 993
E-post	t.sande@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lønborglien 44. Leiligheten har en solrik balkong, praktisk planløsning og ligger i naturskjønne omgivelser med fine turmuligheter rett utenfor døren. Her bor du med kort vei til matbutikk, buss og det du trenger i hverdagen. Et godt sted å trives, enten om du er førstegangskjøper, par eller ønsker noe lettstelt i rolige omgivelser.

- Balkong på 9,9m² med svært gode solforhold midtsommers
- Heisadkomst til parkering i garasje med mulighet for lading av elbil (førstemann til mølla prinsippet)
- Lave bo og felleskostnader
- Ekstern bod på 3,8m²
- Veldrevet sameie med høy trivsel og fornuftig økonomi!

- 2 min gange til busstopp med hyppige avganger
- 7 min gange til Coop Extra
- Nærhet til nydelige turmuligheter
- Nærhet til sjø, by og fjell

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	71 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og garderobe.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern gitterbod.
Total BRA: 4 kvm.

IMOTIV.NO

Lønborglien 44



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
















BOSCH














Blomberg



















Informasjon

Lønborglien 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0224/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Lønborglien 44, 5039 BERGEN
Gnr 216, bnr 1150, snr 102 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Bente Schmidt Fotland
Hans Fredrik Fotland

Kjøpesum og omkostninger
3 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

4 080 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 093 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og garderobe.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern gitterbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 6.etajse og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og garderobe.
I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod på 3,8 m².

Parkering

Sameiet har 84 parkeringsplasser i garasje, og 15 parkeringsplasser til gjesteparkering.

Modernisering og påkostninger

- Montert dobbelt Ikea-kjøkkenskap
- Montert to taklys/spotter i tak på kjøkken
- Montert lys over kjøkkenvask
- Montert ny induksjonsplatetopp
- Montert garderobeskap på soverom 2
- Skiftet armatur over vask på bad
- Montert nye dusjvegger

Sammendrag selgers egenerklæring

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?
- Ja, faglært. Bønes vedlikehold skiftet fasadeplater, etterteitet skruer ca 2019-2020 Alt utvendig treverk er nymalt pr 14.7.2025 av firma Soliden.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Autorisert rørlegger, staket opp avløpsrør i garasjen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Eltec skiftet utvendig lamper Elektrikerfirma i Salhus skiftet alle innvendige lamper i felles areler/oppgang til led.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Aneo med underleverandør.

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.?
- Ja. Vegg mellom kjøkkendel og stuedel fjernet, til åpen løsning, downlight i stue er installer i kasse.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Ventilasjonsanlegget har blitt renset 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Installasjon av fiber til alle leiligheten pågår. Hastigheten på internett økes fra 100 mb til 1000 mb fra oktober 2025.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Vvb i alle leiligheter i 6 etasje i alle husene (40,42,44) ble skiftet ca 2016.

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. God lufting i garasjeanlegget.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Alle Terrassedører i 5 og 6 etasje i alle bygg skiftet i 2017.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Fjernstyrt døråpner skiftet ca 2019?

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Sameiet bekostet gjennomgang av boligmassen i 2018/19.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja. Ved ekstremt mye nedbør er bråk fra foss bak huset.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Veldrevet sameie, trivelig nabolag, trygt og rolig utenfor trafikkmaskiner.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sindre Berentsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen har gulv mot grunn av betong.
- Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner utført som isolert bindingsverk som er utvendig bekledd med vindtette plater/papp og lekter.
- Leiligheten har etasjeskille av betong.
- Vinduer med 2-lags isolerglass/ Balkongdør med 3-lags isolerglass
- Bygningen har en pultak konstruksjon som er tekket med folie el.l membran tekking.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Elektrisk grunnet manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.
- Varmtvannsbereder grunnet alder.
- Overflater på våtrom grunnet for lavt fall til sluk og alder.
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom grunnet alder.
- Sanitærutstyr på våtrom grunnet at det registreres en sprekk/skade i servant.

Lovlighet - det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år:
- Brannslukkingsapparat er fra 2005 og er eldre en 10år. Det bør erstattes med et nytt brannslukningsapparat.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 645,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer drift av anlegget, forsikring av anlegget, strøm til fellesarealer og grunnpakke TV/Internett.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Tv-anlegg kr 596,-
- Felleskostnader kr 2 049,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 9 239,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 9 239,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for a-konto vann, a-konto avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 3 975,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 3 975,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 813 999,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 255 997,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/Internett med inkludert i felleskostnadene. Det er besluttet fra oktober at kun internett som vil være inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hellemyren sameie, orgnr. 887622922

Forretningsfører
Obos BBL

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 169 676,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Det ble i 2024 vedtatt at varmepumper ikke godkjennes i Hellemyren Sameie.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8794164

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 12 415 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Lønborglien 44 - en nydelig leilighet i det veldrevne sameiet, Hellemyren Sameie. I umiddelbar nærhet finner du Coop Extra Helleveien som nærmeste dagligvarebutikk, og Spar Eikeveien litt lenger unna. Norges Handelshøyskole (NHH) finner du kun ca. 5 minutters kjøring fra leiligheten.

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.

Busstoppet Lønborglien finner du like utenfor døren. Til Bergen sentrum kommer du deg på ca. 12 minutter i bil.

En kort prat med selger:

Hva kommerdere til å savne med boligen/området?
- Kommer til å savne de flotte turområdene, og nærhet til alt, og allikevel usjenert. Gode og hyggelige naboer på samme etasje kan savnes. Nærhet til familie og venner kommer å savnes.

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Favoritturen starter mot Hellemyren, tar opp til Furukammen, videre mot Øyjordsveien og opp mot Hellemyrstien, videre mot Langevannet, Meyervannet og så til Fløyen

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Skyss linje 12 går til og fra Hellemyren, hvert 10 min i rusjtiden, sen kveld hvert 20 min.

Hvordan er nabolaget?
- Attraktivt, rolig og godt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Bergenhus. Gnr 216 bnr 1150, Lønborglien felt B1 Hellemyren, mindre vesentlig endring av plan for utbygging, ikrafttrådt 13.06.2000, regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Friluftsliv - Byfjellsgrense, sentrale byfjell - berøringsgrad 75,6%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 18,4%

Faresoner i kommuneplanen:
- Faresone ras - berøringsgrad 34,9%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 70350000 - Bergenhus. Gnr 216 bnr 853 mfl., Fagerdalen, lager. Saksnr.: 202220645. Det skal bygges et nytt bygg med miljøvennlige løsninger som skal fungere som kombinert forretning- og lagerbygg med tilrettelagt kontor. Videre skal krysset Helleveien/Lønborglien, samt den interne avkjørselen til området Fagerdalen, utbedres. Det må påregnes økt trafikk og byggestøy i forbindelse med arbeidet.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Tinglyst 17.09.2004 - Dokumentnr: 31556 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:4
Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 17.09.2004 - Dokumentnr: 31556 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1162
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:4
Tilkobling skal skje etter avtale og anvisning fra Skanska
Bolig AS
Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 17.09.2004 - Dokumentnr: 31556 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1162
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:4
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst 17.09.2004 - Dokumentnr: 31556 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1162
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:4
Best. om drift og vedl.hold av egne ledninger.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 24.09.2004 - Dokumentnr: 32279 - Seksjonering
Snr: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/5442
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 102

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 740,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - Obos kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 130 938,- 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 23. juli 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

Megler

Tage Myklebust Sande, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46869993

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Lønborglien 44

Lønborglien 44

Nabolaget Lønborg - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Eidsvåg skole (1-7 kl.)	219 elever, 17 klasser	22 min 🚶 1.4 km
Hellen skole (1-7 kl.)	393 elever, 21 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Rothaugen skole (8-10 kl.)	598 elever, 39 klasser	9 min 🚗 5.3 km
Åstveit skole (8-10 kl.)	462 elever, 38 klasser	9 min 🚗 7.2 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.)	287 elever, 20 klasser	12 min 🚗 9.1 km
Tertnes videregående skole	370 elever	9 min 🚗 7 km
Amalie Skram videregående skol...	1000 elever	11 min 🚗 8.5 km

Offentlig transport

Hellemyren	Linje 12	2 min 🚶 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	12 min 🚗 8.9 km
Bergen Flesland		26 min 🚗

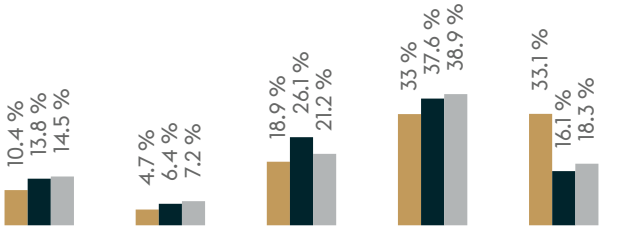
Barnehager

Kidsa Eidsvåg (1-5 år)	30 barn	16 min 🚶 1 km
Øyjorden barnehage (0-5 år)	97 barn	19 min 🚶 1.2 km
Hellebakken barnehage (1-5 år)	30 barn	15 min 🚶 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Helleveien	7 min 🚶
Spar Eikeviken	20 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 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Furulia Balløkke Eidsvåg	15 min
Eidsvåg skole	21 min
Sammen Lehmkuhl	5 min
NEXT Nyhavn	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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 2025

Lønborglien 44
5039 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2005
BRA: 67 m^2
BRA-i: 67 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	5	0	0

Supertakst
GNR: 216 BNR: 1150 SNR: 102

Sindre Berentsen
Berentsen Bygg as

Sindre@Berentsentakst.no
41004836

Lønborglien 44
5039 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33743

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er montert vannstoppeventil og waterguard for og oppdage eventuelt lekkasje.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom

Oppsummering av overflater

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 15mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Noen skruehull i veggflis ved dusjsonen etter en tidligere innfesting av dørløsning i vegg som er demontert. Hullene er tettet med silikon.

Overflater har alminnelig bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en sprekk/skade i servant. TG-2=

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er fra 2005 og er eldre en 10år. Det bør erstattes med et nytt brannslukningsapparat

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.7.2025	**21.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bente Schmidt Fotland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Hans Fredrik Fotland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Adresse:	,		

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Lønborglien 44, 5039 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**216**	Bruksnr:	**1150**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**102**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2005** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Leiligheten har ikke gulv mot grunn. Bygningen har gulv mot grunn av betong. Drenering fra byggeår med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/pukk.

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner utført som isolert bindingsverk som er utvendig bekledd med vindtette plater/papp og lekter. På innsiden har bindingsverket påmontert aldringsbestandig diffusjonstett plastfolie som er klemt med platekledning.

Bygningen har en pultak konstruksjon som er tekket med folie el.l membran tekking.

Leiligheten har etasjeskille av betong.

Vinduer med 2-lags isolerglass/ Balkongdør med 3-lags isolerglass

OVERFLATER:

Gulv- Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Malt slett himling på øvrige rom.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk på bad og kjøkken.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	67	67	0	0	10
Ekstern bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**71**	**67**	**4**	**0**	**10**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	67	67	0	0	10
Totalt m²	**67**	**67**	**0**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	67	63	4	-Entre: 6,2 m² -Soverom: 13,7 m² -Bad: 5,7 m² -Kjøkken/Stue: 26,8 m² -Soverom: 8,1 m² 2,7 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc. Takhøyde målt i stue. 2,42 m. Det må tas med i betraktning at himling er skrå (pultak)	-Garderobe: 3,4 m² 0,3 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.
Totalt m²	**67**	**63**	**4**		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	4	0	4		-Ekstern gitter bod: 3,8 m²
Totalt m²	**4**	**0**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong 9,9 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Rekkverkshøyden er målt til 110 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er betongdekke hvor balkongen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entre dør med B-30 og 35 db (brann og lyd klassifisert) Balkong dør med 3-lags isolerglass fra 2017 Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong dør er skiftet i 2017 (Dato stemplet i glasset)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ikke funnet noe vesentlig å anmerke utover det som må forventes av en brukt bolig.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes.

Registrert planhetsavvik på +/- 5 mm på soverom ved entre.

Med bruk av nivelleringslaser i stue. ble det registrert planhetsavvik på +/- 5mm i tillegg til lokale skjevheter. (Bord/stoler/innredning er ikke flyttet på)

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

kjøkkeninnredning med slette fronter. Tre benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Ventilator

Frittstående hvitevarer:
-Kombiskap (kjøl/frys)

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje og i god stand alder tatt i betraktning.

Registrert noe mindre svelging i overflate/folien til skuffefronter.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.6 Lovlighet

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

Brannslukkingsapparat er fra 2005 og er eldre en 10år. Det bør erstattes med et nytt brannslukningsapparat

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Ikke avdekket lekkasjer

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2005	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er montert vannstoppeventil og waterguard for og oppdage eventuelt lekkasje.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Naturlig ventilasjon med en klaffventiler på yttervegg i stue.

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standrad.

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	

Gulv- Fliser
Vegg- Fliser
Tak- Malt slett himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

20mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 15mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette området er tettet med silikon. Sikring av terskel området er en viktig del av fuktsikring på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Noen skruehull i veggflis ved dusjsonen etter en tidligere innfesting av dørløsning i vegg som er demontert. Hullene er tettet med silikon.

Overflater har alminnelig bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: Toalett Innsvingbare dusjdører i glass Servant Opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres en sprekk/skade i servant. TG-2=	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Ved hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen registreres det ingen fukt i konstruksjonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen. Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fotland, Hans Fredrik	9578-5999-4-1275226	2025-07-18 16:18:46
Fotland, Bente Schmidt	9578-5990-4-2116619	2025-07-17 20:27:11

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
17. jul. 2025

Oppdragsnummer
19-0224/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lønborglien 44, 5039 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Bente Schmidt Fotland, Hans Fredrik Fotland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mai 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: 8794164
Forsikret i: Tryg forsikring

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bønes vedlikehold skiftet fasadeplater, etterteitet skruer ca 2019-2020 Alt utvendig treverk er nymalt pr 14.7.2025 av firma Soliden

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Autorisert rørlegger, staket opp avløpsrør i garasjen.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltec skiftet utvendig lamper Elektrikerfirma i Salhus skiftet alle innvendige lamper i felles areler/oppgang til led.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo med underleverandør

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Vegg mellom kjøkkendel og stuedel fjernet, til åpen løsning, downlight i stue er installer i kasse

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

Eventuell kommentar: Offentlig

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

Beskriv: Ventilasjonsanlegget har blitt renset 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av fiber til alle leiligheten pågår. Hastigheten på internett økes fra 100 mb til 1000 mb fra oktober 2025

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

Feil og mangler

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

Beskriv: Vvb i alle leiligheter i 6 etasje i alle husene (40,42,44) ble skiftet ca 2016

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuellt

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

Eventuell kommentar: God lufting i garasjeanlegget

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

Eventuell kommentar: Alle Terrassedører i 5 og 6 etasje i alle bygg skiftet i 2017

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Beskriv: Fjernstyrt døråpner skiftet ca 2019?

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

Oppgi type rapport og årstall: Sameiet bekostet gjennomgang av boligmassen i 2018/19

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? I offentlige dokument og i tidligere salgsprospektet

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

Eventuell kommentar: Mangler ikke

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Beskriv: Ved ekstremt mye nedbør er bråk fra foss bak huset

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent

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

Eventuell kommentar: Fins ikke

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

Ja

Beskriv: Veldrevet samei, trivelig nabolag, trygt og rolig utenfor trafikkmaskiner.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 19-0224/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

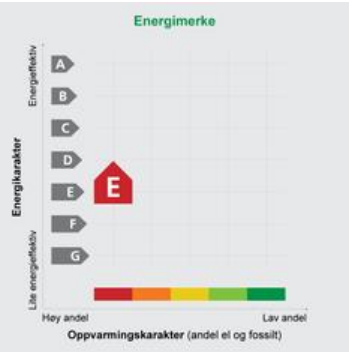
Navn	Dato	Navn	Dato
Fotland, Bente Schmidt	2025-07-17	Fotland, Hans Fredrik	2025-07-18
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Fotland, Bente Schmidt		bankID Fotland, Hans Fredrik	

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lønborglien 44
Postnr	5039
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	216
Bnr.	1150
Seksjonsnr.	102
Festenr.	
Bygn. nr.	20787422
Bolignr.	H0604
Merkenr.	A2020-1085277
Dato	08.01.2020



Innmeldt av	Helene Drange

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lønborglien 44
Postnr/Sted: 5039 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0604
Dato: 08.01.2020 15:46:33
Energimerkenummer: A2020-1085277
Ansvarlig for energiattesten: Helene Drange
Energimerking er utført av: Helene Drange

Gnr: 216
Bnr: 1150
Seksjonsnr: 102
Festenr:
Bygnr: 20787422

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Opplysninger fra

Hellemyren sameie

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hellemyren Sameie. Sameiet består av 102 boligseksjoner av eiendommen gnr. 216, bnr. 1150 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.09.2004

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold
4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre (minimum 2 andre) medlemmer og opptil 1 varamedlem.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.
(2) Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte Årsmøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

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

HUSORDENSREGLER FOR HELLEMYREN SAMEIE



§1 – Formålsbestemmelse

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

§2 – Alminnelige ordensregler

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

§3 – Bruk av fellesareal

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

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

§4 – Boss/søppel

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

§5 – Bruk av boder

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

§6 – Parkering

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

§7 – Bruk av veranda/terrasse

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

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

§8 – Støy/Musikk

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

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

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

§9 – Brannvarslingsanlegg

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

§10 – Skilt, oppslag, klistrelapper

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

§11 – Sanksjoner

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

Retningslinjer for uteareal Hellemyren Sameie

Dokumentet er et vedlegg til husordensreglene.

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

1. Estetikk, bygging og materiale

1.1 Terrasse første etasje

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

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

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

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

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

1.2 Skillevegg/levegg første etasje

Det er tillatt å sette opp skillevegger. Skilleveggen må ikke gå lengre ut enn utstrekningen av det terrassen gjør (se PDF vedlegg). Skilleveggen må bygges på egen tilleggsdel og ikke gå over til naboen. Høyde på skilleveggen skal max være 2.meter høy og den må heller ikke festes i terrassen over. Det må heller ikke borres i betongheller slik at membranduk skades.

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

1.3 Himling

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

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

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

1.4 Solskjerming

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

2. Vedlikeholdsansvar

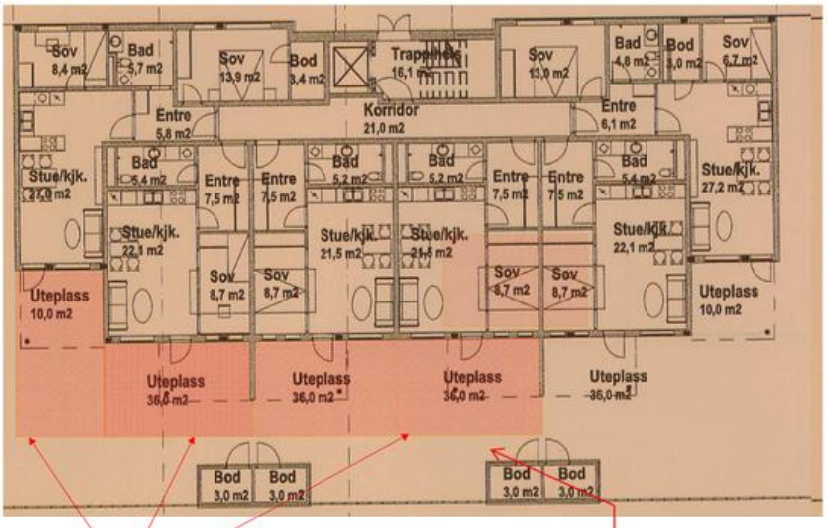
Det er seksjonseier eget ansvar å ta vedlikehold og bære kostandene det vil medføre med å gjøre endringer på terrasse, himling, skillevegg og solskjerming. Alt arbeid og eventuelle skader i forbindelse med utførelse hefter ved seksjonseier selv.

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

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

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

Rev.dato 28.02.2023





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

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

Styret Hellemyren sameiet 8.februar 2023

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6258
HELLEMYREN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HELLEMYREN SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6258

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Levering av analog stemmeseddel
Benytter du analog stemmeseddel, skal den leveres i styreleders postkasse, Magne Vika, innen avstemmingen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Parkering
8. Utsikten gror igjen

Med vennlig hilsen,
Styret i HELLEMYREN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Malin Lilletvedt er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristoffer Sundal og Ingrid Haugland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6258 Årsregnskap 2024.pdf
2. 6258 Hellemyren Sameie Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000,- for 2024.

Styrehonorar fastsettes normalt med en årlig justering for å følge prisutviklingen og reflektere arbeidsmengden i styret. Den foreslåtte økningen er i tråd med generell prisvekst og utviklingen i styrehonorarer i sammenlignbare sameier.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre bestående av én styreleder og fire øvrige medlemmer (minimum to). I tillegg kan det velges inntil én varamedlem.

- Funksjonstiden for styreleder er ett år.
- Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år, med alternerende valgperiode slik at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år.
- Styret og styreleder velges av årsmøtet.
- Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

I årets valg er styreleder + to styreplasser på valg.

- Styreleder stiller til gjenvalg.
- Ett av de nåværende styremedlemmene stiller til gjenvalg.

Styret tilstreber å alltid ha fem medlemmer, men grunnet mangel på nominerte kandidater i år, vil det kun velges inn ett nytt styremedlem for en periode på to år.

Det betyr at styret vil bestå av fire medlemmer de kommende to årene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Vika

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Haugland

Sak 7

Parkering

Forslag fremmet av:
Svein-Reidar Spjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siste tiden er det mange biler uten gyldig parkeringsbevis i garasjeanlegg. Noe som fører til færre parkeringsplasser til beboere.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget stemmes i mot, men at styret likevel gjennomfører hyppige kontroller, og undersøker muligheter for ekstern parkeringskontroll.

Etter vår vurdering er ikke dette et vesentlig problem, da de fleste biler i garasjeanlegget har gyldig parkeringsbevis. I de tilfeller hvor bevis mangler, skyldes det som regel forglemmelse eller tap.

Styret gjennomfører allerede jevnlige kontrollrunder og følger opp beboere uten synlig parkeringsbevis. Erfaring viser at denne praksisen har en forebyggende effekt. I tillegg har styret de siste ukene loggført registreringsnumre på biler uten synlig bevis, og gjentatte overtredelser vil bli fulgt opp.

Ekstern parkeringskontroll med gebyr innebærer en betydelig kostnad for sameiet, og styret ønsker å unngå dette, men ser vi at dette blir et behov fremover, vil det vurderes.

Vi minner om at hver boenhet kun har anledning til å parkere én bil i garasjen, og at gyldig parkeringsbevis skal være godt synlig i frontruten. For mer informasjon om parkeringsreglene, se *"Parkering"* på Vibbo.

Forslag til vedtak

Heve gebyr og sjekke parkeringsbevis hyppigere (spesielt på helg).

Sak 8

Utsikten gror igjen

Forslag fremmet av:
Remy Bakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trærne og buskene vokser mer og mer på det lille tunet foran blokk 44. Noe som gjør at det blir mindre og mindre utsikt mot for eks sjø. Ønsker kun å bevare den fine utsikten vi har

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas, men at omfanget av tiltakene avgjøres basert på faglige vurderinger.

I fjor ble store deler av vegetasjonen på tunet beskjært for å bedre utsikten. Styret har kompetanse til å gjennomføre deler av dette arbeidet selv, men enkelte tiltak krever profesjonell bistand. Vi vil derfor kontakte et firma for en vurdering av hva som bør fjernes.

Samtidig planlegges det allerede beskjæring av trær på siden og bak blokken (på bakgrunn av fare for ras), og vi vil inkludere denne delen av tunet i samme vurdering.

Styret ønsker imidlertid å bevare noe vegetasjon for skjerming og estetiske hensyn.

Forslag til vedtak

Forslag til å løse problemet er at et firma som kan dette kommer på banen og skreller det lille tunet foran blokk 44.

Styrets årsrapport

Styret har i 2024 hatt et aktivt år med fokus på forsvarlig drift, økonomisk styring og vedlikehold av bygningsmassen. Et av de viktigste områdene har vært vedlikeholdsarbeidet, hvor to av tre blokker har fått en nødvendig oppgradering. Arbeidet har omfattet fasademaling, utskifting av råteskader og bytte av vinduslister på utsatte steder. Den siste blokken rakk vi ikke å ferdigstille før vinteren, men dette vil bli prioritert våren 2025, slik at samtlige bygg er oppdatert i tråd med vedlikeholdsplanen.

I løpet av året har det også vært økt fokus på sameiets uteområder. Det har vokst betydelig med trær og annen vegetasjon på fellesområdene, noe som har ført til en skadesak hos forsikringsselskapet. Styret ser nå på hvordan tomten best kan vedlikeholdes for å unngå lignende skader i fremtiden. Det vil bli gjort en helhetlig vurdering av tiltak som kan bidra til både et ryddig uteområde og redusert risiko for bygningsskader.

Dugnader har vært en viktig del av felleskapet i 2024. Arbeidet har omfattet rydding av fellesarealer, beplantning og generell oppgradering av uteområdene. Dugnadene er viktig for vedlikehold av fellesareal, samtidig som det er en god arena for å bli kjent med naboer. Styret ser verdien av å videreføre 2 dugnader i året også i 2025.I tillegg har styret fått inn en ny vaktmester, som bor i sameie, og som vil bidra til å vedlikeholde fellesområdene.

Vibbo er en sentral informasjonskanal mellom styret og beboere. Her publiseres nyheter, viktige beskjeder og oppdateringer fra styret fortløpende. Det oppfordres til at alle beboere holder seg oppdatert via Vibbo for å få med seg viktig informasjon om sameiet, og sende inn spørsmål og forslag til styret.

Økonomistyring har også vært en prioritert oppgave gjennom året. Styret har fulgt utviklingen i kostnader og har reforhandlet avtaler der det har vært mulig, blant annet for TV-anlegg og bredbånd, noe som vil resultere i lavere kostnader for hver enkelt beboer.

Styret vil også i 2025 arbeide for en trygg og stabil drift av sameiet, med fokus på vedlikehold, økonomisk forvaltning og et godt bomiljø for alle beboere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets økonomiske situasjon, eiendeler og gjeld. Regnskapet viser et overskudd på kr 169 676, som foreslås overført til egenkapital.

Driftskostnadene har vært lavere enn budsjettert, hovedsakelig grunnet lavere utgifter til drift og vedlikehold enn forventet. Dette skyldes i at styret har gjort gode vurderinger i forkant av innhenting av tilbud, og at noe av vedlikeholdsarbeidet på blokkene er flyttet til 2025. Samtidig har kostnader knyttet til forsikringer, styrehonorar og forretningsførerhonorar økt sammenlignet med fjoråret.

For mer detaljert informasjon vises det til de enkelte postene i resultatregnskapet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Styret legger frem budsjettet for 2025 til orientering for årsmøtet. Budsjettet er satt opp med en forventet positiv resultatramme på kr 273 000. Etter en grundig vurdering har styret besluttet å opprettholde felleskostnadene på samme nivå som i 2024. Denne beslutningen er basert på at sameiets økonomiske situasjon er solid, og at regnskapstallene viser at en økning ikke er nødvendig.

I tillegg har styret reforhandlet avtaler som reduserer kostnadene for enkelte tjenester, blant annet TV-anlegg og bredbånd.

Energikostnadene for 2025 er budsjettert til kr 100 000, noe som er en reduksjon sammenlignet med fjorårets budsjett. Samtidig er forsikringskostnadene justert opp til kr 265 000 på grunn av indeksreguleringer og skadehistorikk.

Andre driftskostnader øker til kr 372 000, hovedsakelig på grunn av høyere utgifter til renhold, snørydding og vakthold. Selv om noen kostnadsposter øker, har styret vurdert at sameiets økonomi er robust nok til å dekke disse uten å belaste beboerne med høyere felleskostnader.

Styret vil fortsette å følge den økonomiske utviklingen nøye og foreta nødvendige justeringer dersom situasjonen endrer seg.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	9 934	29 800
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 934**	**29 800**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 837	0
Forskuddsbetalte kostnader		375 705	338 669
Andre kortsiktige fordringer	12	169 599	0
Driftskonto OBOS-banken		361 700	739 383
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 310
Sparekonto OBOS-banken		2 093 054	1 721 506
SUM OMLØPSMIDLER		**3 006 895**	**2 806 868**
SUM EIENDELER		**3 016 829**	**2 836 668**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	2 885 004	2 715 328
SUM EGENKAPITAL		**2 885 004**	**2 715 328**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 910	19 403
Leverandørgjeld		96 815	87 291
Skyldige offentlige avgifter	14	383	10 023
Annen kortsiktig gjeld	15	2 717	4 623
SUM KORTSIKTIG GJELD		**131 825**	**121 340**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 016 829**	**2 836 668**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 13.03.2025
Styret i Hellemyren Sameie

Magne Vika /s/ Kristoffer Gjøstein Sundal /s/ Ingrid Haugland /s/

Caroline Bentzen /s/ Malin Elisabet Lilletvedt /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	8 150
Skilt	600
Andre inntekter	0
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 750**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 747, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 575.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	169 599
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**169 599**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 885 004
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**2 885 004**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-383
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-383**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 717
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 717**

Til årsmøtet i Hellemyren Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Hellemyren Sameie** som viser et overskudd på kr 169 676. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen
Revisorgruppen Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, den 14.03.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.25
Selskapsnummer: 6258 **Selskapsnavn:** HELLEMYREN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Malin Lilletvedt er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristoffer Sundal og Ingrid Haugland er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Magne Vika

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Ingrid Haugland

Sak 7 Parkering

Heve gebyr og sjekke parkeringsbevis hyppigere (spesielt på helg).

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Utsikten gror igjen

Forslag til å løse problemet er at et firma som kan dette kommer på banen og skreller det lille tunet foran blokk 44.

- [ ] For
- [ ] Mot

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for HELLEMYREN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 887622922
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Malin Lilletvedt er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristoffer Sundal og Ingrid Haugland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000,- for 2024.

Styrehonorar fastsettes normalt med en årlig justering for å følge prisutviklingen og reflektere arbeidsmengden i styret. Den foreslåtte økningen er i tråd med generell prisvekst og utviklingen i styrehonorarer i sammenlignbare sameier.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 170 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre bestående av én styreleder og fire øvrige medlemmer (minimum to). I tillegg kan det velges inntil én varamedlem.

- Funksjonstiden for styreleder er ett år.
- Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år, med alternerende valgperiode slik at omtrent halvparten av styret er på valg hvert år.
- Styret og styreleder velges av årsmøtet.
- Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

I årets valg er styreleder + to styreplasser på valg.

- Styreleder stiller til gjenvalg.
- Ett av de nåværende styremedlemmene stiller til gjenvalg.

Styret tilstreber å alltid ha fem medlemmer, men grunnet mangel på nominerte kandidater i år, vil det kun velges inn ett nytt styremedlem for en periode på to år.

Det betyr at styret vil bestå av fire medlemmer de kommende to årene.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Magne Vika (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magne Vika

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Haugland (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingrid Haugland

7. Parkering

Fremmet av: Svein-Reidar Spjeld

Siste tiden er det mange biler uten gyldig parkeringsbevis i garasjeanlegg. Noe som fører til færre parkeringsplasser til beboere.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget stemmes i mot, men at styret likevel gjennomfører hyppige kontroller, og undersøker muligheter for ekstern parkeringskontroll.

Etter vår vurdering er ikke dette et vesentlig problem, da de fleste biler i garasjeanlegget har gyldig parkeringsbevis. I de tilfeller hvor bevis mangler, skyldes det som regel forglemmelse eller tap.

Styret gjennomfører allerede jevnlige kontrollrunder og følger opp beboere uten synlig parkeringsbevis. Erfaring viser at denne praksisen har en forebyggende effekt. I tillegg har styret de siste ukene loggført registreringsnumre på biler uten synlig bevis, og gjentatte overtredelser vil bli fulgt opp.

Ekstern parkeringskontroll med gebyr innebærer en betydelig kostnad for sameiet, og styret ønsker å unngå dette, men ser vi at dette blir et behov fremover, vil det vurderes.

Vi minner om at hver boenhet kun har anledning til å parkere én bil i garasjen, og at gyldig parkeringsbevis skal være godt synlig i frontruten. For mer informasjon om parkeringsreglene, se *"Parkering"* på Vibbo.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utsikten gror igjen

Fremmet av: Remy Bakke

Trærne og buskene vokser mer og mer på det lille tunet foran blokk 44. Noe som gjør at det blir mindre og mindre utsikt mot for eks sjø. Ønsker kun å bevare den fine utsikten vi har

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas, men at omfanget av tiltakene avgjøres basert på faglige vurderinger.

I fjor ble store deler av vegetasjonen på tunet beskjært for å bedre utsikten. Styret har kompetanse til å gjennomføre deler av dette arbeidet selv, men enkelte tiltak krever profesjonell bistand. Vi vil derfor kontakte et firma for en vurdering av hva som bør fjernes.

Samtidig planlegges det allerede beskjæring av trær på siden og bak blokken (på bakgrunn av fare for ras), og vi vil inkludere denne delen av tunet i samme vurdering.

Styret ønsker imidlertid å bevare noe vegetasjon for skjerming og estetiske hensyn.

Forslag til vedtak:
Forslag til å løse problemet er at et firma som kan dette kommer på banen og skreller det lille tunet foran blokk 44.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Malin Lilletvedt /s/

Protokollvitne 1: Kristoffer Sundal /s/

Protokollvitne 2: Ingrid Haugland /s/

Opplysninger fra

Bergen Kommune

LINK arkitekter Bergen AS
Postboks 4121 Dreggen

5835 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200210555/76 TRMO	BYG – 5210	23.05.2005

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 216	Bnr 1150
Tiltakets adresse	Lønnborglien
Tiltakets art	Nybygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Selmer Skanska AS

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer 19.05.05.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200210555.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Hans Frugård
seksjonsleder

Trude Bjørkaas Mossige
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 216/1150/0/0
Utlistet 11. juli 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261945385	Grunneiendom	0	Ja	12 413,4 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
7225003	31	BERGENHUS. GNR 216 BNR 1150, LØNBORGLIEN FELT B1 HELLEMYREN, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.06.2000	199938752	99,4 %
9160001	31	BERGENHUS. GNR 216 BNR 1185, LØNBORGLIEN, ØVRE FAGERDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2003	200310124	0,6 %
7220002	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN, FORTAU/REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.06.1990	190411500	< 0,1 % (0,5 m²)
7220000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1989	190411500	< 0,1 % (0,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7225003	780 - Felles grøntareal	56,7 %
7225003	110 - Boliger	19,3 %
7225003	720 - Felles gangareal	10,8 %
7225003	750 - Felles lekeareal	7,4 %
7225003	710 - Felles avkjørsel	3,3 %
7225003	730 - Felles parkeringsplass	2,0 %
9160001	710 - Felles avkjørsel	0,6 %
9160001	790 - Annet fellesareal	< 0,1 % (3,8 m²)
7220002	320 - Gang-/sykkelvei	< 0,1 % (0,4 m²)
7220002	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (0,1 m²)
7220000	410 - Park	< 0,1 % (0,0 m²)
9160001	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)
7220002	110 - Boliger	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
9160001	640 - Frisiktsone	< 0,1 % (3,8 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
9165000	31	BERGENHUS. GNR 216 BNR 1162, LØNBORGLIEN - ØVRE FAGERDALEN, PLAN FOR UTBYGGING	190431213	14.11.1994

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	99,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	75,6 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	34,9 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	18,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7220005	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING	3	200002088
7225201	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN, B.2.1, REVIDERT PLAN FOR UTBYGGING - ENDRET AVKJØRING	3	190411500
9160000	30	BERGENHUS. LØNBORGLIEN, ØVRE FAGERDALEN, REGULERINGSPLAN	3	190930278
50860002	30	ÅSANE. GNR 116 BNR 489, EIDSVÅG, BOLIGOMRÅDE	3	-
7225304	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN FELT B5, MINDRE ENDRING	3	199700306
70350000	35	BERGENHUS. GNR 216 BNR 853 MFL., FAGERDALEN, LAGER	3	202220645

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
216/1205	301222114	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	04.10.2013	201511518

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 11. juli 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/1150/0/0
Dato: 11.07.2025 Adresse: Lønborglien 44

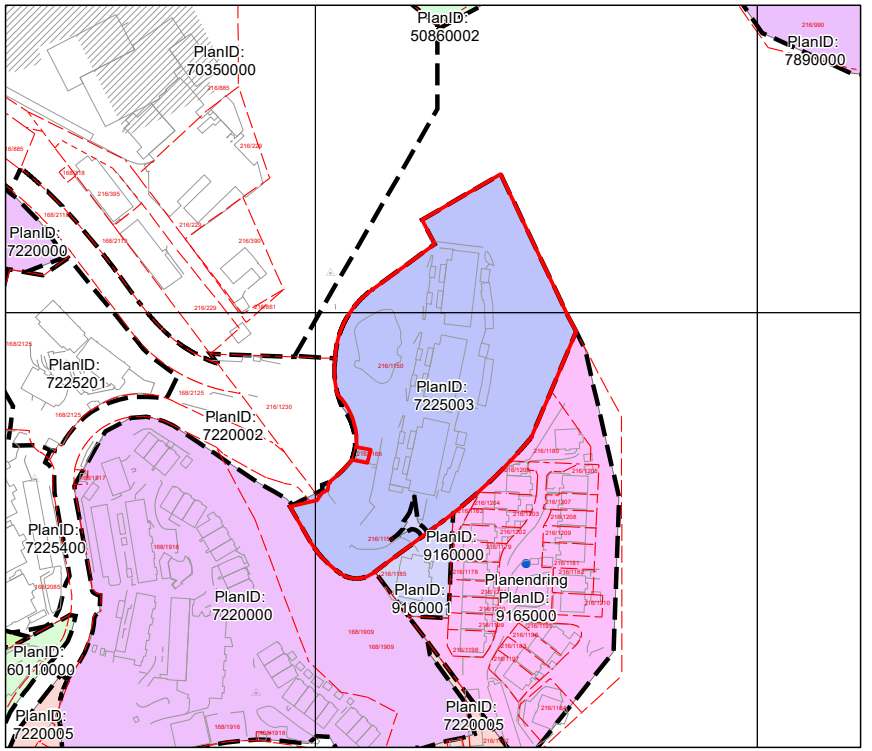
N

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 gjeldende plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
7220000, 7220002, 7225003, 9160000, 9160001

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

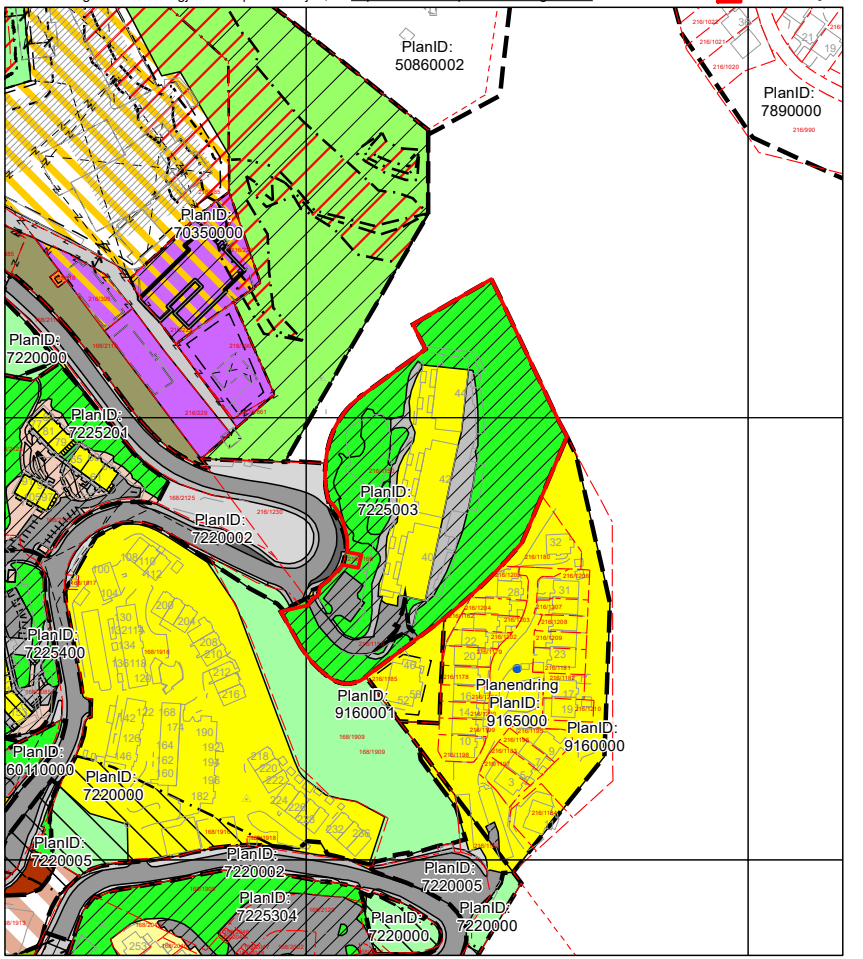
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 216/1150/0/0
Dato: 11.07.2025 Adresse: Lønborglien 44

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

- Regulert høydelinje

Bestemmelsegrense

- Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

- Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

- Angitthensynsone
- Faresone
- Sikringsone

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Bussholdeplass
- 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
- 1490 - Andre idrettsanlegg
- 1510 - Energianlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1826 - Industri/lager

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

- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

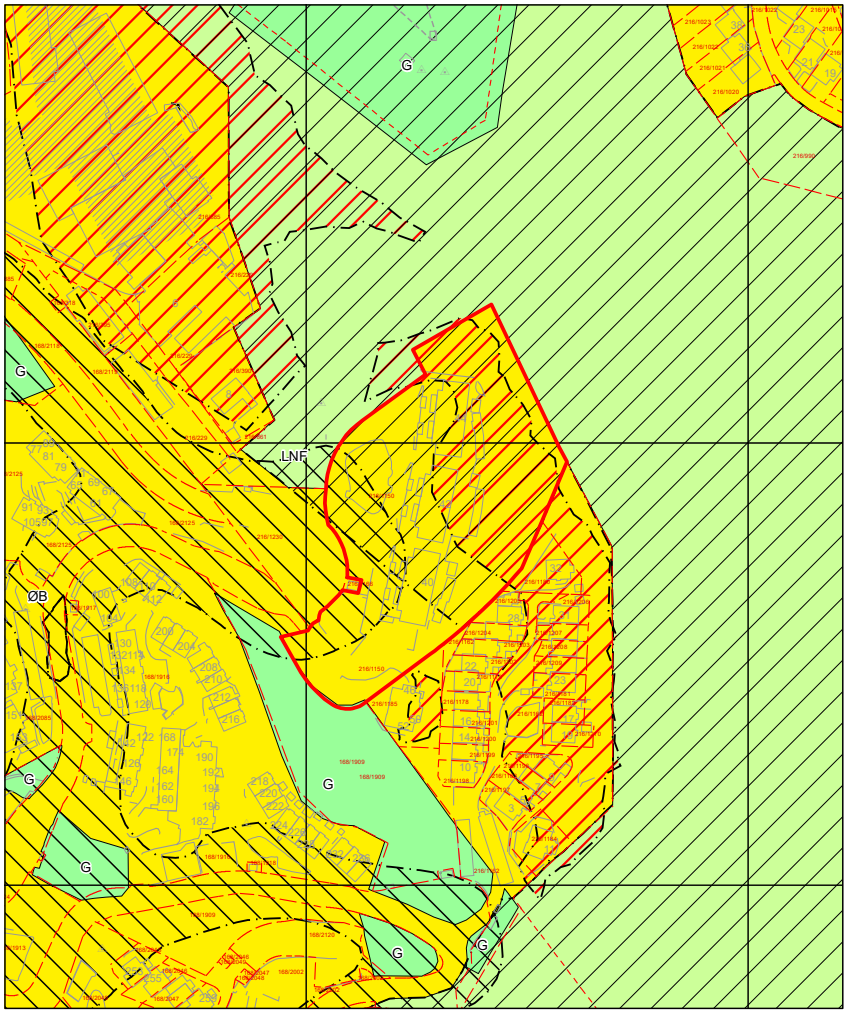
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 11.07.2025

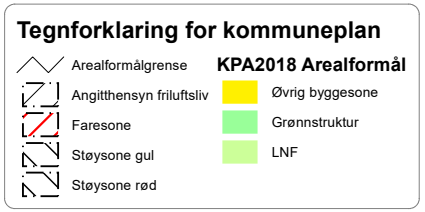
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 216/1150/0/0
Adresse: Lønborglien 44

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF

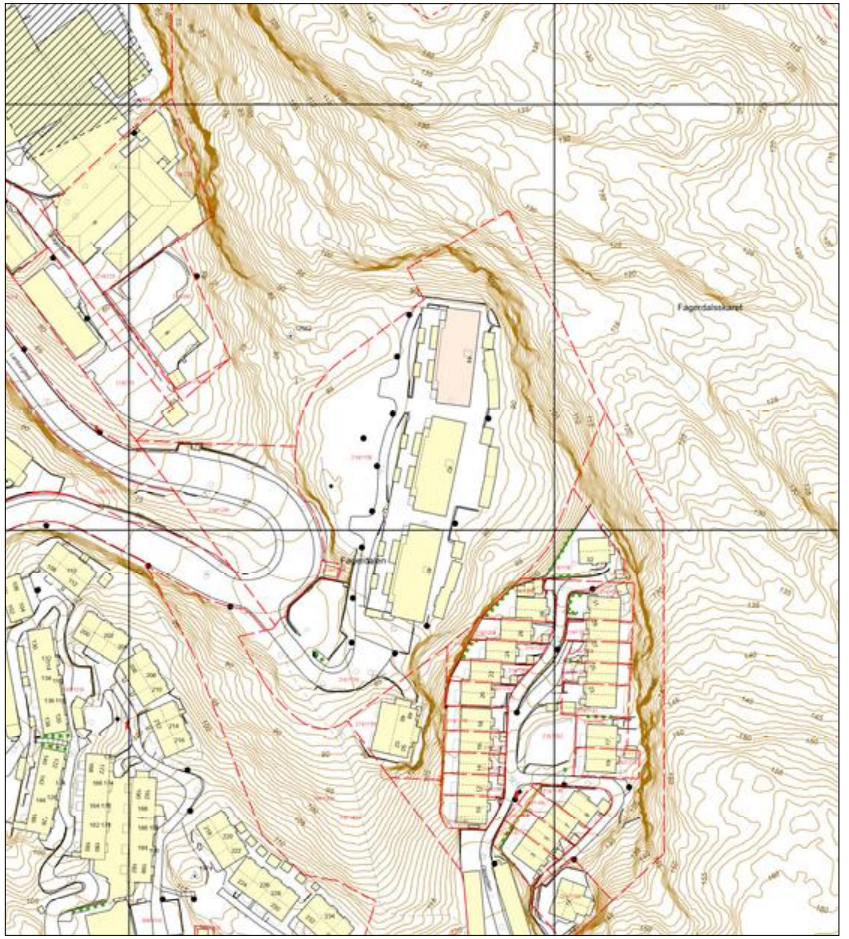
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 11.07.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 216/1150/0/102
Adresse: Lønborglien 44, 5039 BERGEN

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 19-0224/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lønborglien 44 5039 BERGEN

Betegnelse: Gnr 216, bnr 1150, snr 102 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no