



LØNBORG

Lønborglien 40

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 4 290 000,-	Eierseksjon	12413.4 m ² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
121 100,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
4 411 100,-	2	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
2 248,- pr. mnd	3	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
33 914,-	2005	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
67/70 kvm	E - Rød	

Din megler



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Stian har lang erfaring og har jobbet som eiendomsmegler i Bergen siden 2010. Gjennom årenes løp har han solgt i overkant av 750 eiendommer.



Passende alle livsfaser! 3-roms utsiktsleilighet m/ endebeliggenhet og heisadkomst|Vestvendt altan & parkering i garasje

Emera Eiendomsmegling v/Stian Sletten har gleden av å presentere Lønborglien 40. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje, med vindusflater som rammer inn den fantastiske utsikten og gir leiligheten en luftig følelse. Lønborglien er perfekt for deg som setter pris på effektive- og innholdsrike hverdager, men samtidig ønsker rolige omgivelser hvor du kan trekke deg tilbake.

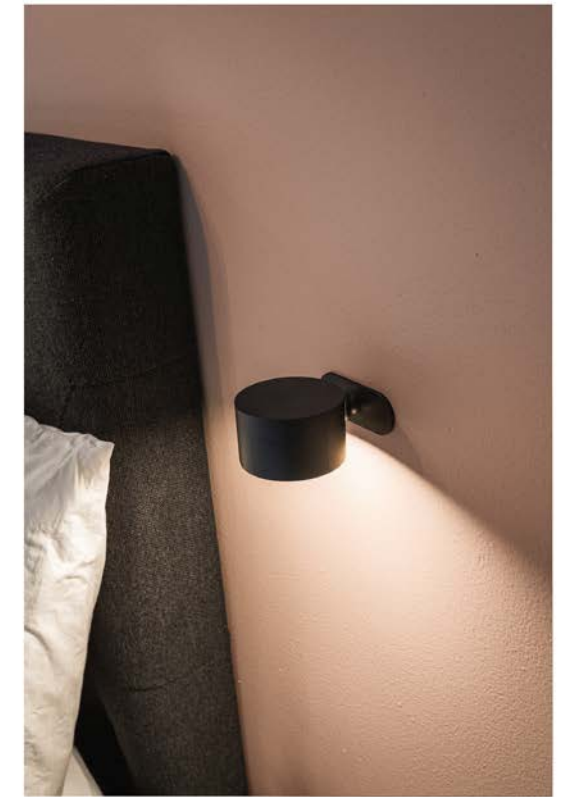
- Heisadkomst fra parkering i garasje (førstemann til mølla prinsippet) med mulighet for lading av elbil
- Overbygget terrasseareal (10m²) med fantastisk kveldssol
- 2023: Nytt kjøkken (Norema) og integrerte hvitevarer
- Veletablert sameie og rolig boligfelt
- Ekstra lagringsplass i ekstern bod
- 1000 mbit/s hastighet internett inkludert i fellesutgiftene

- 1 min gange til busstopp med hyppige avganger
- 6 min gange til Coop Extra
- Nærhet til sjø, by og fjell















- Sameiet har 84 garasjeplasser (med og uten elbil-lader) som disponeres etter første mann til mølla-prinsippet. I



Plantegning



LØNBORGLIEN 40

OM EINDOMMEN



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

HERR
FOTO
GRAF

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

107 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 290 000,00))

121 100,- (Omkostninger totalt)

4 411 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 411 100

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 248,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer internett (fiber), trappevask, brøyting, renter og avdrag på felles lån og fordeles på følgende måte:

Internett (1000 mbit/s hastighet), kr 199,-
Felleskostnader kr 2 049,-

På grunn av prisstigning og rentøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Eiendomsskatt

Kr 4 805,- (2025)

Kommunale avgifter

Kr 9 453(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ikke lån.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: 1000 mbit/s hastighet fiber inkludert i felleskostnadene. Leverandør: Obosnet.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 33 914 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 927 950(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 3 711 799(2023)

Info om formuesverdi: 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 prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Lønborglien 40 har en fin og rolig beliggenhet i et trivelig boligområde på Lønborg, nord for Bergen sentrum. Her bor du i grønne og fredelige omgivelser, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du både dagligvarebutikker, kafeer og spisesteder, og det er gode bussforbindelser til sentrum og andre deler av byen. Nærmeste bussholdeplass ligger bare noen minutter unna, og turen til Bergen sentrum tar rundt 10–15 minutter.

For barnefamilier er det kort vei til både barnehage, skole og fritidsaktiviteter. Det finnes flere fine lekeplasser og grøntområder i nabolaget, og for den som liker å være ute er det flotte turmuligheter i byfjellene like ved – blant annet turstier mot Munkebotn og Sandviksfjellet. Videre er det tursti rett ved siden av sameiet som går opp til Fagerdalsfjellet, og alternativt videre opp til Ørneberget og Eidsvågfjellet.

Like i nærheten finner du også den populære badeplassen Helleneset, som er et av byens mest brukte badeområder om sommeren. Her kan du nyte fine solforhold, svaberg, badebrygge og stupebrett – perfekt for både barnefamilier. Området har garderober, toaletter og grillplass, og det er kort vei videre til flotte turområder langs sjøen.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Barneskoler:

- 22 min gange til Hellen skole (1-7 kl.)

- 23 min gange til Eidsvåg skole (1-7 kl.)

Ungdomsskoler:

- 9 min med bil til Rothaugen skole (8-10 kl.)

- 9 min med bil til Åstveit skole (8-10 kl.)

- 12 min med bil til Blokkhaugen skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

- 9 min med bil til Tertnes videregående skole

- 11 min med bil til Amalie Skram videregående skole

Barnehage/Skole/Fritid: 15 min gange til Hellebakken barnehage (1-5 år)

17 min gange til Kidsa Eidsvåg (1-5 år)

18 min gange Øyjorden barnehage (0-5 år)

Parkering

Sameiet har 84 plasser i garasje, og gjesteparkering med 15 plasser. Plassene er ikke faste, og følger ikke leilighetene. Sameiet består av 102 leiligheter. Siden der er færre plasser enn leiligheter er det kun tillatt å parkere en bil pr leilighet i garasjen. Der er ikke faste plasser, så prinsippet om "først til mølla" gjelder. Gjesteparkeringen har plass til 15 biler, og er ment for korttidsparkering for gjester.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 12413.4 m²

Tomten er felles for sameiet. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for Nybygg Blokk/bygård/terrassehus, datert 23.05.2005. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder:

BRA-i (67m²): Entré/gang, bad, to soverom, stue/kjøkken og bod.
BRA-e (3m²): Ekstern bod i kjeller

Videre er det parkering i garasje med mulighet for lading av elbil (førstemann til mølla prinsippet).

Areal

BRA - i: 67 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 3 m² Ekstern bod
3. etasje
BRA-i: 67 m² Entré/gang, bad, to soverom, stue/kjøkken og bod

TBA fordelt på etasje
3. etasje
10 m² Altan med utgang fra stue/kjøkken

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Hvitevarer: Kun integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Bertelsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? - Forrige eier byttet baderomsinnredning i 2022.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? - Ladeanlegg i garasje (ANEO Mobility)

Moderniseringer og påkostninger: 2022: - Forrige eier byttet baderomsinnredning. - Nytt 1-stavs laminatgulv.
2023: - Både kjøkken (Norema) og integrerte hvitevarer nytt fra 2023.
2024: - Montert taklampe i stue som følger stilen til leiligheten. Dimbare IKEA trådfri LED-pærer.
2025: - Vedlikeholdt/malt utvendig balkongdør og utvendige vinduer.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Grunnmur: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Veggkonstruksjon: Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater og felt av liggende trekledning. Fasadene er fra byggeår. Noen mindre utbedringer er utført på noen fasadeplater. Fasadene er sameiets felles ansvar Takteking: Pulttak. Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak og takbelegg. Renner og nedløp i aluminium. Takteking er fra byggeår. Takteking er sameiets felles ansvar Vinduer: Isolerglass i hvite trekarmer.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig altan grunnet tretremmer har en del slitasje og delvis oppsprukket.

- Innerdører grunnet at badedør har noe fuktsvelling i nedre del, innerdør mellom entré/gang og stye/kjøkken har merker på kant og det er knirk i dørterskel til soverom 2.

- Ventilasjon grunnet alder på ventilasjonsaggregat.

- Varmtvannstank grunnet alder.

- Elektrisk anlegg grunnet at det ikke foreligger kontrollrapport av el-anlegget fra de siste 5 årene og det ikke foreligger samsvarserklæring.

- Overflater gulv på bad grunnet at det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm og at det er påvist at noen fliser har bom.

- Sluk, membran og tettesjikt på bad grunnet alder.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

-Branntekniske forhold grunnet at takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som bygninger oppført etter tidligere forskrifter ikke vil tilfredsstille.

Øvrig informasjon

Adresse

Lønborglien 40, 5039 BERGEN

Gnr. 216, bnr. 1150, snr. 18
i Bergen kommune.

Selger

Torgeir Pettersen

Sameie

Hellemymren Sameie

Organisasjonsnummer: 887622922

Hellemymren Sameie består av til sammen 102 leiligheter fordelt på tre boligblokker.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8794164

Husdyr: Husdyr er tillatt.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjenning av ny seksjonseier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad

- En vegghengt panelovn

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Bergenhus. Gnr 216 bnr 1150, Lønborglien felt B1 Hellemymren, mindre vesentlig endring av plan og utbygging, datert 13.06.2000, regulert til bolig.

Tinglyste heftelser

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

4601/216/1150/18:

Tinglyst 17.09.2004 - Dokumentnr: 31556 - Bestemmelse om veg, best. om vann/kloakkledn. Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1185 Snr:1 - Snr 4 Overført fra: Knr:4601 Gnr:216 Bnr:1150

- Eier av gnr 216, bnr 1185, i Bergen kommune har for egen regning og risiko rett til å anlegge vei og har bruksrett til slik vei over gnr 216, bnr 1150, slik den i dag er anlagt som avmerket iht vedlagte kartskisse frem til bnr 1185. Veiens areal utgjør ca 40 m2.

- Eier av gnr 216, bnr 1185 har plikt til å delta i nødvendig drift og vedlikehold av hele adkomstveien over bnr 1150 fra offentlig vei og frem til avkjørsel til bnr 1185, med 4/106 deler av alle kostnader, ekskl kostnader til parkeringsplasser. Eier av gnr 216 bnr 1185 er alene ansvarlig for enhver kostnad til drift og vedlikehold knyttet til den veien de har bruksrett til iht pkt 1 over.
- Bravi Utbygging AS har rett til å koble vann- og avløpsledninger for bebyggelsen på bnr 1185 og bnr 1162

til det private ledningsnettet som går over bnr 1150.

Tilkobling skal skje etter avtale og anvisning fra Skanska Bolig AS. For dette betaler Bravi Utbygging AS et engangsvederlag stort kroner 15.000 - til Skanska Bolig AS.

- Eier av gnr 216, bnr 1185 og bnr 1162 har rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, samt andre ledninger og installasjoner over bnr 1150, samt rett til å foreta reparasjoner og utbedringer av disse. Inngrep i bnr 1150 skal på forhånd varsles og godkjennes av eier av gnr 216 bnr 1150, og eiendommen skal, etter inngrepet, settes i samme stand som den var før dette.

Eier av gnr 216 bnr 1185 og bnr 1162 er alene ansvarlig for enhver kostnad til drift og vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger, ledninger og installasjoner som nevnt over.

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

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

Eier av gnr 216, bnr 1185: 4/106 deler av vedlikehold / drift .

Ved vedlikehold/drift av avløpsledning fra felles tilkoblingspunkt frem til kommunal avløpsledning skal kostnadene fordeles slik:

Gnr 216, bnr 1150: 102/129 deler av vedlikehold/drift.

Gnr 216, bnr 1185: 4/129 deler av vedlikehold/drift

Gnr 216, bnr 1162: 23/129 deler av vedlikehold/drift

Tinglyst 24.09.2004 - Dokumentnr: 32279 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har seksjonert tilleggsdel, bod.

24.09.2004 - Dokumentnr: 32279 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 64/5442

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei til privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og

innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader.

Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig

areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten

oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 53 625,00
Tilrettelegging: kr 12.900
Visninger/overtagelser: kr 3.900 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7.500
Grunnpakke bolig Info: kr 5.500

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 608,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 117 933,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner
stian.sletten@emera.no
Tlf: 981 51 182

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 935740274
Vestre Strømkaien 7,
Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

20.10.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LØNBORGLIEN 40

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Bergen

Oppdragsnr.

03250049

Selger 1 navn

Torgeir Pettersen

Gateadresse

Lønborglien 40

Poststed

BERGEN

Postnr

5039

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

8794164

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TP

1

Document reference: 03250049

- 2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier byttet baderomsinnredning i 2022.
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3

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

☒ Nei ☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6

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

☒ Nei ☐ Ja
- 7

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

☒ Nei ☐ Ja
- 8

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

☒ Nei ☐ Ja
- 9

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

☒ Nei ☐ Ja
- 10

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

☒ Nei ☐ Ja
- 11

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

Svar

Nei
- 12

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

☒ Nei ☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg i garasje (ANEEO Mobility)
- 14

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

☒ Nei ☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16

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

Svar

Nei
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TP

2

Document reference: 03250049

- 19

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

☒ Nei☐ Ja
- 20

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

☒ Nei☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

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

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: TP

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir Bortne Pettersen	a0138a727d0f6e03b8ba2 313579249de7689d5eb	14.10.2025 20:10:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 03250049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



 Leilighet i boligblokk
 Lønborglien 40, 5039 BERGEN  BERGEN kommune
 gnr. 216, bnr. 1150, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 15.10.2025 Rapportdato: 17.10.2025 Oppdragsnr.: 20286-2465 Referansenummer: FH8368
Foretak: Takstopppdrag AS



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

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Garasjeanlegg og boder i u-etg.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av fasadeplater og felt av liggende trekledning. Fasadene er fra byggeår. Noen mindre utbedringer er utført på noen fasadeplater. Fasadene er sameiets felles ansvar.

Taktekking:
Pulttak. Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak og takbelegg. Renner og nedløp i aluminium. Taktekking er fra byggeår. Taktekking er sameiets felles ansvar.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Nytt 1-stavs laminatgulv i entre/gang, stue/kjøkken og på begge soverom i 2022.

Annet:
- Skyvedørsgarderobe i entre/gang.
- Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad.

Innerdørene er fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 5,7 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtrekksventil i vegg.

Ny baderomsinnredning med servant og nytt speilskap med belysning ble montert i 2022.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 26,8 m².
Kjøkkeninnredning ble fornyet/skiftet i 2023.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger, malt betong i himling.
Norema kjøkkeninnredning med hvite fronter. Takhøy innredning.
Fire overskap med glassfronter og innfelte led spotlights.
Laminat benkeplate, sort kvartskompositt vaskekum, ventilator.
Kitchen boards over benkeplate. Det er innfelte led spotlights under overskap.

Integrerte hvitevarer (fra 2023):
- Stekeovn (Gorenje).
- Platetopp m/induksjon (AEG).
- Oppvaskmaskin (Grundig).
- Kjøleskap/frys (Grundig).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Witapex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.
Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 39, 2003. Produsent: CTC Ferrofil.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Vvs arbeid under bygging ble utført av Brødrene Hagenes AS.

Ventilasjon:
Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken.
Aggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Villavent TSL-2. Fra byggeår. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg i stue, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Kjell Hansen Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, ur/kontaktor for nattsenking ovner.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 1 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghengt panelovn.

Fiber:



Beskrivelse av eiendommen

Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Obosnet. Fra 2025.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

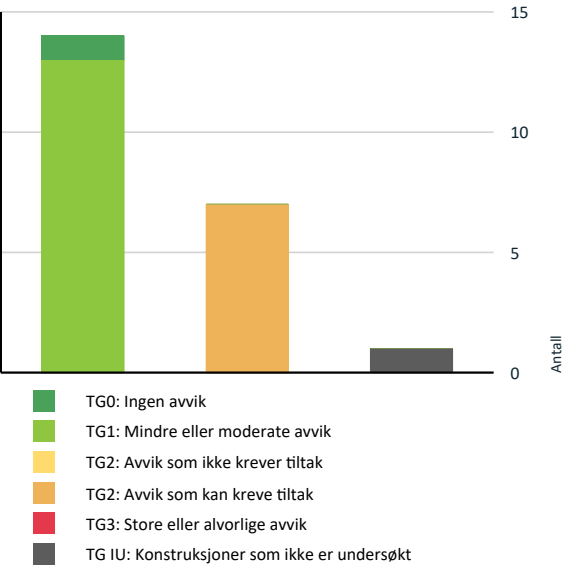
Leilighet i boligblokk

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3-etg > Bad (5,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

- TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)
- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

!

Innvendig > Innerdører - påpekte punkter

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

!

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

!

Våtrom > 3-etg > Bad (5,7 m²) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2005

Kommentar
Oppgitt i Infoland

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
3 roms eierleilighet i 3-etg (endeileilighet). Ssb-nr: H0306.
Vestvendt altan på 9,8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg (inkludert i BRA-e).

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer.

Vinduene er fra byggeår. Vinduene er vedlikeholdt/flikkmalt utvendig i 2025.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 1 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet. Dørtelefon i stue/kjøkken.
Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår. Altandør ble vedlikeholdt/flikkmalt på utside i 2025.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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



Dørtelefon i stue/kjøkken.



Noe slitasje i nedre del av altandør utvendig. Det bør vurderes å lime på et utvendig beslag da dette vil forlenge levetiden.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 9,8 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong og belagt med tretremmer.
Rekkverk i stålprofiler og glass.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,02 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tretremmer har en del slitasje og delvis oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tretremmer bør vedlikeholdes, ev. skiftes v/behov.



Tilstandsrapport



Altan med utgang fra stue/kjøkken.



Oppsprukkede tretremmer.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Nytt 1-stavs laminatgulv i entre/gang, stue/kjøkken og på begge soverom i 2022.

Annet:
- Skyvedørsgarderober i entre/gang.
- Skyvedørsgarderober på hovedsoverom.

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

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

Spørsmål til eier/revkurent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/revkurent: Nei, ikke annet enn normal/mindre slitasje.



Tilstandsrapport

Nevnte dører bør lokal utbedres v/ behov.



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.



Slitasje på kant av innerdør mellom entre/gang - stue.

VÅTROM

3-ETG > BAD (5,7 M²)

Generell

Bad. Areal: 5,7 m². Fra byggeår.
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
Avtrekksventil i vegg.

Ny baderomsinnredning med servant og nytt speilskap med belysning ble montert i 2022.

3-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt betong i himling.

3-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 20 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Bom registrert i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

3-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, fra byggeår. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

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



Plastsluk i dusjsone.

3-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbar dusjdør i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Rørapplegg under servant.

3-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

3-ETG > BAD (5,7 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom 2. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 54,5 % ved en temperatur på 20,6 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.



Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.
3-ETG > STUE/KJØKKEN (26,8 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Villavent. Fra byggeår. Ventilatorrør er tilkoblet aggregat.

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



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Type rørsystem: Witapex. Rør i rør skap er plassert på bad. Stoppekran er plassert i rør i rør skap.

Vannrørene er fra byggeår. Vvs arbeid under bygging ble utført av Brødrene Hagenes AS. Felles vannrør er sameiets felles ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av ma støpejern. Plastrør under vask og servant.

Avløpsrør/hovedstamme er fra byggeår. Vvs arbeid under bygging ble utført av Brødrene Hagenes AS. Felles avløpsrør er sameiets felles ansvar.

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

TG 2 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Aggregat er plassert over kjøkkenventilator. Type: Villavent TSL-2. Fra byggeår. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg i stue, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.



Ventilasjonsaggregat i kjøkkenskap.



Bryterpanel på kjøkkenventilator. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 39, 2003. Produsent: CTC Ferrofil.

Eier har montert vannsensor v/varmtvannstank. Denne medfølger v/salg.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Overtrykksventil til varmtvannstank er drenert/tilkoblet kjøkkenavløp. Allikevel blir ikke dette regnet som en fullgod løsning. Det anbefales å montere lekkasjestopper som vil registrere lekkasje og stenge vanntilførselen til skadestedet. Lekkasjestoppere hindrer ikke lekkasjer i å oppstå, men de kan effektivt redusere vannutstrømningsmengden ved en lekkasje og dermed begrense følgeskadene. Eventuelt bør varmtvannstank flyttes til rom med sluk om det er mulig.

Kilde: Byggforsk byggedetaljblad:
«553.135 Lekkasjestoppere»

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.



Tilstandsrapport

Sikringsskap i entre/gang. El.anlegg fra byggeår. El.arbeid ble utført av Kjell Hansen Elektro AS.
Inneholder: Automatsikringer, jordfeilbryter, ur/kontaktor for nattsenking ovner.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
16 ampere. 6 stk.
10 ampere. 1 stk.

Hovedsikring og strømmåler m/fjernavlesning er plassert i fellesarealer i sameiet.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
En vegghegt panelovn.

Fiber:
Det er innlagt fiber i leiligheten. Leverandør: Obosnet. Fra 2025.

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

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 40 øre per kilowattime eksklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: 2004 Ny-bolig installasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Opplysninger fra eier: Det er ikke kjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplysninger fra eier: Ja, men det foreligger ikke samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier: Nei, aldri skjedd i mitt eie.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligen elektriske anlegg?

Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid fra byggeår. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. El.anlegg får tilstandsgrad 2 når det ikke er utført el-kontroll de senere årene.



Sikringsskap i entre/gang.



Tilstandsrapport



El. ledning i entre/gang går under overgangslist og inn i stikkontakt. Denne ledningen bør fjernes

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg i bygningen og pulverapparat.

Felles brannvarslingsanlegg ble ble oppgradert/skiftet i regi av sameiet i 2023. Felles brannvarslingsanlegg er sameiets felles ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

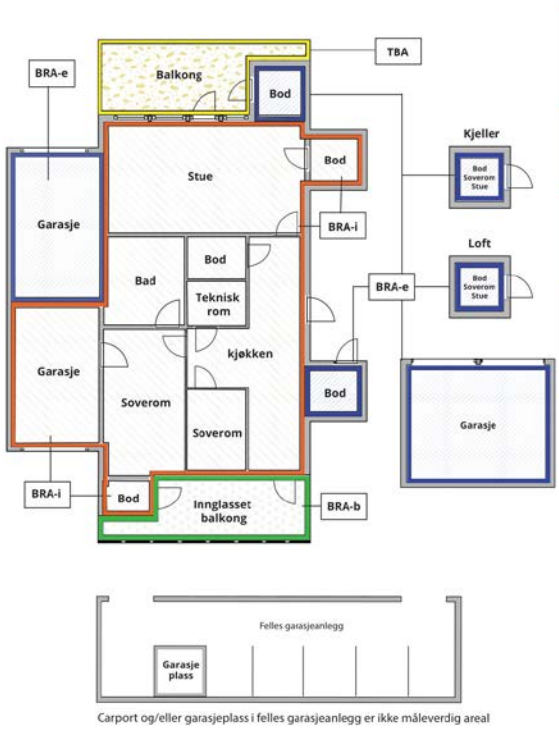
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



Arealer

Leilighet i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		3		3	
3-etg	67			67	10
SUM	67	3			10
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (3,2 m²)	
3-etg	Entré/gang (6,5 m²), bad (5,7 m²), soverom (13,9 m²), soverom 2 (8,1 m²), stue/kjøkken (26,8 m²), bod (3,3 m²)		

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 2,4 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,40 m - 2,41 m.

Ekstern bod.

Leiligheten har tilhørende en bod i u-etg på 3,2 m² (inkludert i BRA-e). Bod er merket 18.

Bod er en uisolert gitterbod som ligger i garasjeanlegg.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2022. Forrige eier byttet baderomsinnredning (privat regi).

2022: Nytt 1-stavs laminatgulv (antar privat regi).

2023: Både kjøkken (Norema) og integrerte hvitevarer nytt fra 2023. Antar at dette ble utført i privat regi, men ikke sikker.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

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

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	64	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Torgeir Bortne Pettersen	Kunde



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	216	1150	0	18	12415.7 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lønborglien 40							
Hjemmelshaver							
Torgeir Bortne Pettersen							
Kommentar							
Fellesutgifter.							
Det betales kr 2248,- pr mnd i fellesutgifter.							
Fellesutgiftene dekker felles byggforsikring, strøm fellesarealer, fiber/internett (1000 Mbit/s) og div drift av sameiet.							
Boligselskap			Forretningsfører		Organisasjonsnr		
Hellemøyen Sameie			OBOS. Tlf: 02333. www.obos.no		887622922		
Felles formue							
Kr. 33 914 31.12.2024							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Lønborg.
Vestvendt beliggenhet med utsikt over nærområde, deler av Byfjorden, Askøy og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebyggt med rekkehus, eneboliger og blokkbebyggelse..

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

Kort vei til Helleneset friluftsområde med fasiliteter som barnebasseng, stupebrett, sittegrupper, toalettanlegg og parkering.

Ytre Sandviken:

Ytre Sandviken er et strøk i Bergen lengst nord i Bergenhus bydel, som strekker seg fra grensen mot strøket Sandviken i sør til grensen mot Eidsvåg i Åsane bydel i nord (tidligere bygrense). Her ligger blant annet det psykiatriske Sandviken sykehus, det kulturhistoriske Gamle Bergen Museum, Norges Handelshøyskole, Hellen skole, Hatleberg studenthjem, Røde kors sykehjem, badeplassen Helleneset og Biskopshavn kirke. Hovedveien gjennom området er Helleveien. Her lå også den gamle gården Hellemøyen fra Amalie Skrams roman Hellemøysfolket. Strøket ble innlemmet i Bergen i 1877, og omfatter 15 grunnkretser fra Lønborg til Neevengården med ett areal på 2,32 km².

Adkomstvei

Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (7220000). Formål: Bolig.
Planid: 7220000.
Saksnr: 190411500.
Planens navn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 M.FL., LØNBORGLIEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan (vedtatt etter klage).
Vedtak i kraft: 13.03.1989.

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



Om tomten

Tomt:
Tomten er felles sameiet. Andel fellesareal: 146 m² i h.h.t sameiebrøk.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, grøntarealer, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
Sameiet har 84 parkeringsplasser i garasjen og sameiet består av 102 leiligheter. Siden der er færre plasser enn leiligheter er det kun tillatt å parkere en bil pr leilighet i garasjen. Der er ikke faste plasser, så prinsippet om "først til mølla" gjelder. Gjesteparkeringen har plass til 15 biler, og er ment for korttidsparkering for gjester.

Mulighet for elbil lading i sameiet. Elbil ladestasjoner ble installert i 2022. Type: Easee. Abonnementløsning via Aneo Mobility. For mer info om ladeløsning: <https://www.aneomobility.com/no>

Martrikkel/ adresse:
Sameiet tilhører gnr. 216 og bnr. 1150 og har følgende adresser:
- Lønborglien 40 - 42 - 44.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Eiendomsbrøk.
For hver seksjon i et sameie er det fastsatt en sameiebrøk som angir seksjonseierens eierandel i sameiet. Denne brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter og fellesinntekter.

Sameiebrøken er fordelt 64/5442.

Servitutter.
En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen.Servitutten kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Servitutter i grunn:
17.09.2004 31556 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: 1201/216/1185//
Rettighetshaver: 1201/216/1185//1
Rettighetshaver: 1201/216/1185//2
Rettighetshaver: 1201/216/1185//3
Rettighetshaver: 1201/216/1185//4
Overført fra: 1201/216/1150//
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

17.09.2004 31556 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: 1201/216/1162//
Rettighetshaver: 1201/216/1185//
Rettighetshaver: 1201/216/1185//1
Rettighetshaver: 1201/216/1185//2
Rettighetshaver: 1201/216/1185//3
Rettighetshaver: 1201/216/1185//4
Overført fra: 1201/216/1150//
Tilkobling skal skje etter avtale og anvisning fra Skanska Bolig AS
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

17.09.2004 31556 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: 1201/216/1162//
Rettighetshaver: 1201/216/1185//
Rettighetshaver: 1201/216/1185//1
Rettighetshaver: 1201/216/1185//2
Rettighetshaver: 1201/216/1185//3
Rettighetshaver: 1201/216/1185//4
Overført fra: 1201/216/1150//
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

17.09.2004 31556 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.



Rettighetshaver: 1201/216/1162//
Rettighetshaver: 1201/216/1185//
Rettighetshaver: 1201/216/1185//1
Rettighetshaver: 1201/216/1185//2
Rettighetshaver: 1201/216/1185//3
Rettighetshaver: 1201/216/1185//4
Overført fra: 1201/216/1150//
Best. om drift og vedl.hold av egne ledninger.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

24.09.2004 32279 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE EIENDOMMEN MED FLERE

Heftelser:
Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Informasjon om sameiet

Informasjon om sameiet:
Hellemyrn Sameie består av til sammen 102 leiligheter fordelt på tre boligblokker.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang.
Felles brannvarslingsanlegg i sameiet.
Felles utvendige boder i sameiet.
Styreleder i sameiet: Magne Vika.
Bygningene ble oppført av Selmer Skanska Bolig AS.
For mer info om sameie: <https://vibbo.no/hellemyrn/om>

Nøkkelopplysninger fra enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 887 622 922.
Navn/ fortaksnavn: Hellemyrn Sameie.
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie.
Registrert i enhetsregiseret: 05.01.2005.
Stiftelsesdato: 24.09.2004.

Forsikring:
Sameiets bygningsmasse er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr 8794164.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere tilstandsrapport		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekkliste/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonser		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	
2	17.10.2025	Revidering etter tilbakemelding fra kunde/revirent.

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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

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

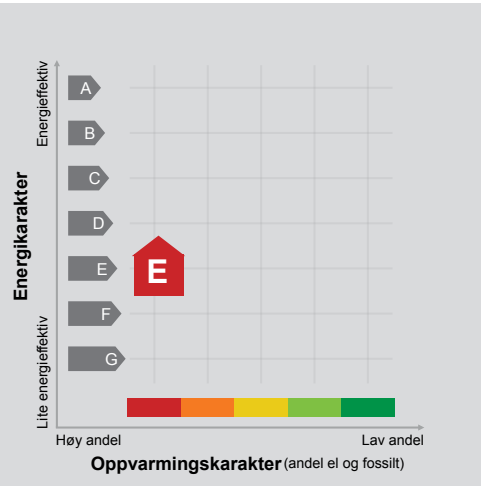
Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lønborglien 40
Postnummer	5039
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	1150
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20787449
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiatest-2025-180954
Dato	16.10.2025



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.enova.no/energimerking.

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 innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- Slå el.apparater helt av
 - Slå av lyset og bruk sparepærer

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
- Montere automatikk på utebelysning
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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 <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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

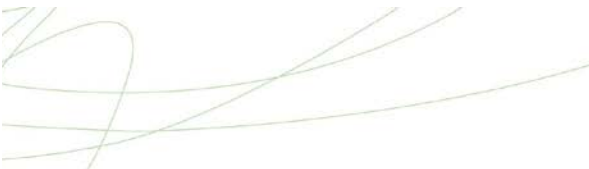
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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. Kjøøl - 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Lønborglien 40 - Nabolaget Lønborg - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

 Hellemynen Linje 12	1 min  0,1 km
 Handelshøyskolen Totalt 25 ulike linjer	4 min  2,5 km
 Gamle Bergen Museum Linje BEF	5 min  3,3 km
 Norges Fiskerimuseum Linje BEF	7 min  4,6 km
 Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	10 min  8 km

Skoler

Eidsvåg skole (1-7 kl.) 219 elever, 17 klasser	23 min  1,4 km
Hellen skole (1-7 kl.) 393 elever, 21 klasser	22 min  1,7 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 skole 1000 elever	11 min  8,5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

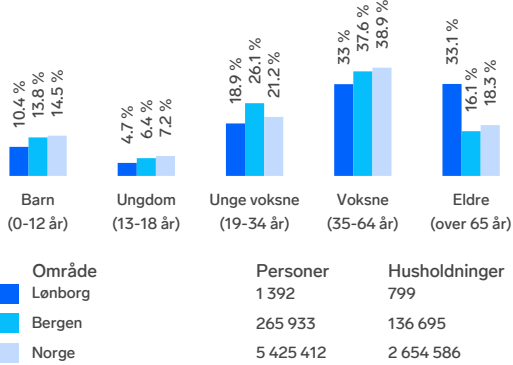
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Eidsvåg (1-5 år) 30 barn	17 min  1,1 km
Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	18 min  1,1 km
Hellebakken barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min  1,3 km

Dagligvare

Coop Extra Helleveien Post i butikk, PostNord	7 min  0,6 km
Spar Eikeviken PostNord	20 min  1,5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

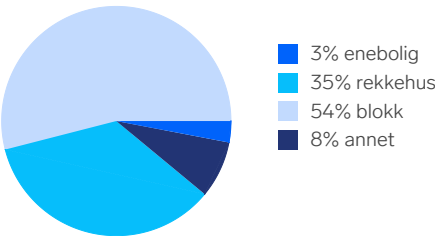
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

Sport

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

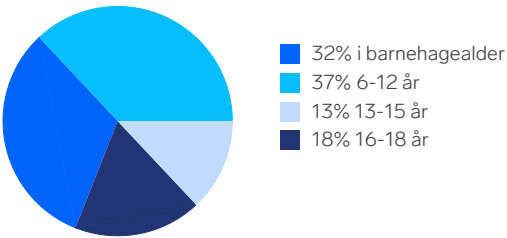
Boligmasse



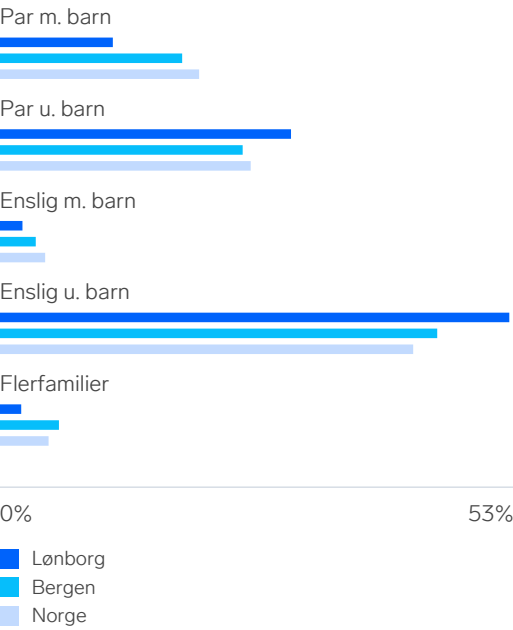
Varer/Tjenester

 Åsane Storsenter	10 min	
 Vitusapotek Helleveien	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

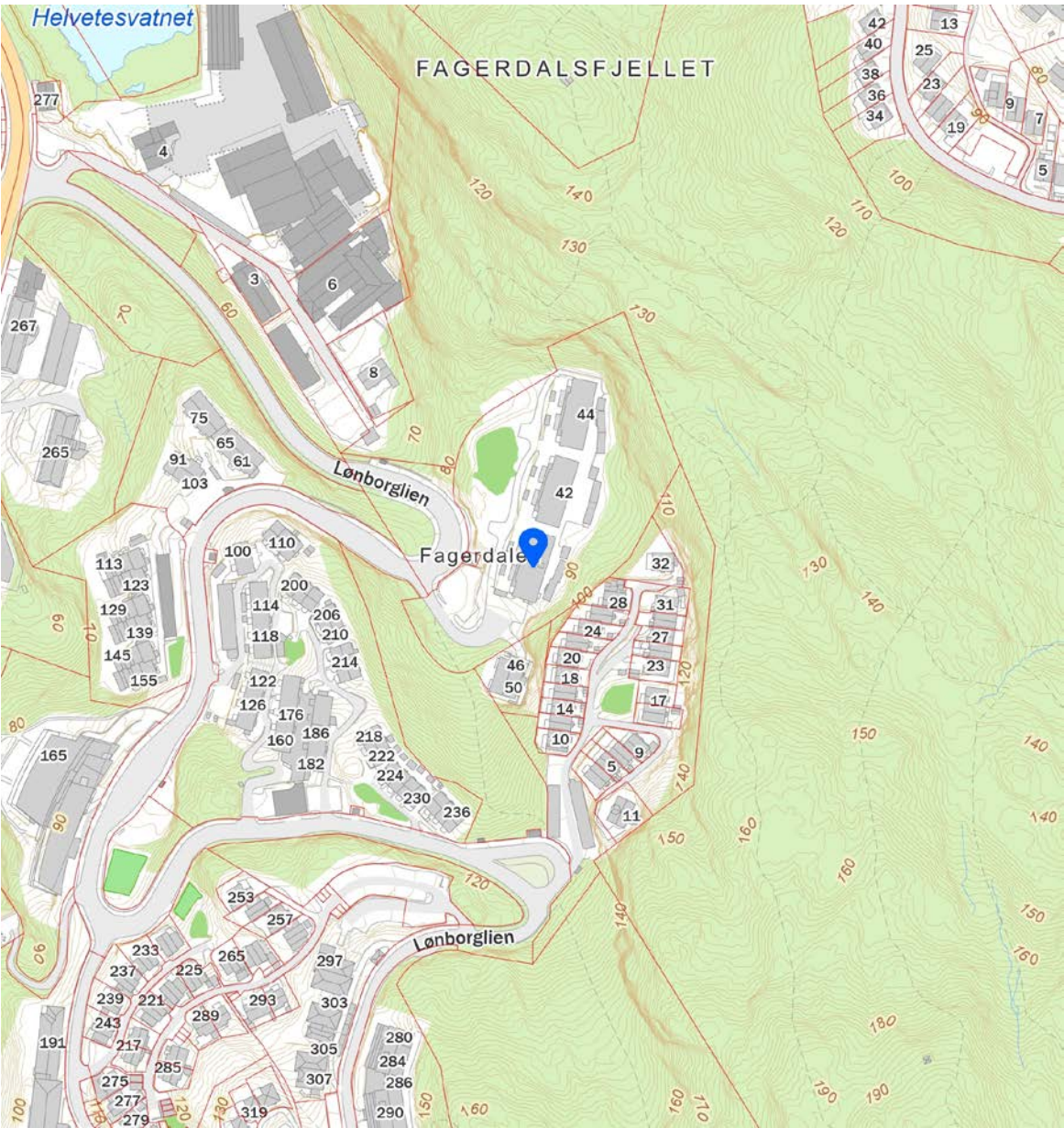
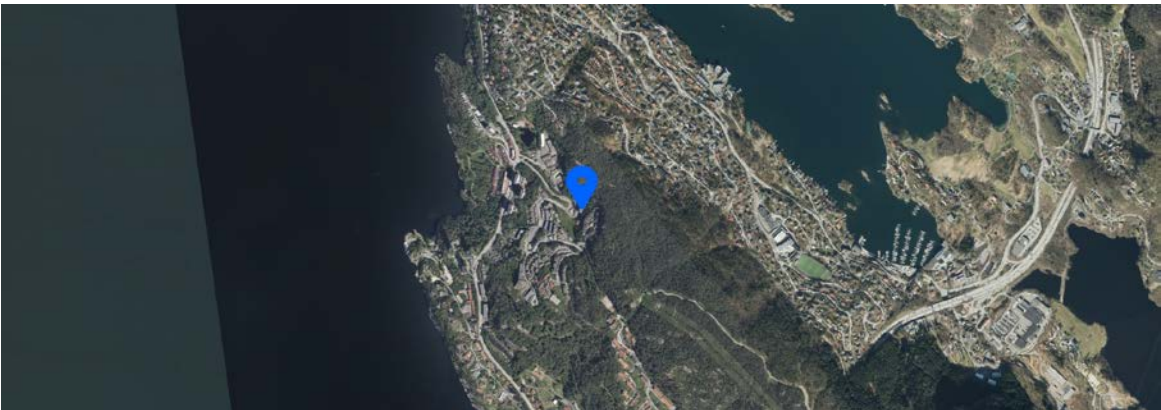


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



V E D T E K T E R
for
Hellemyrn 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 Hellemyrn 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

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 sigarett sneiper 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 godkjenning. 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/levegge første etasje

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

Rev.dato 28.02.2023

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

Materiale skal være av 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



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 avstemningen 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).

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 beskåret 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 beskæring 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 forsalg 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 budsjettet, 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 budsjettet 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
ARSRESULTAT		169 676	505 046	-703 473	273 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		169 676	505 046		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	9 934	29 800
SUM ANLEGGSMIDLER		9 934	29 800
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 837	0
Forskuddsbetalte kostnader		375 705	338 669
Andre kortsiktige fordringer	12	169 599	0
Driftskonto OBOS-banken		361 700	739 383
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7 310
Sparekonto OBOS-banken		2 093 054	1 721 506
SUM OMLØPSMIDLER		3 006 895	2 806 868
SUM EIENDELER		3 016 829	2 836 668

EGENKAPITAL OG GJELD

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

GJELD

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

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

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 13.03.2025
Styret i Hellemyren Sameie

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

Caroline Bentzen /s/ Malin Elisabet Lilletvedt /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha 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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Hellemøyen 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 rettviseende 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
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 rettviseende 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 avvirket.

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

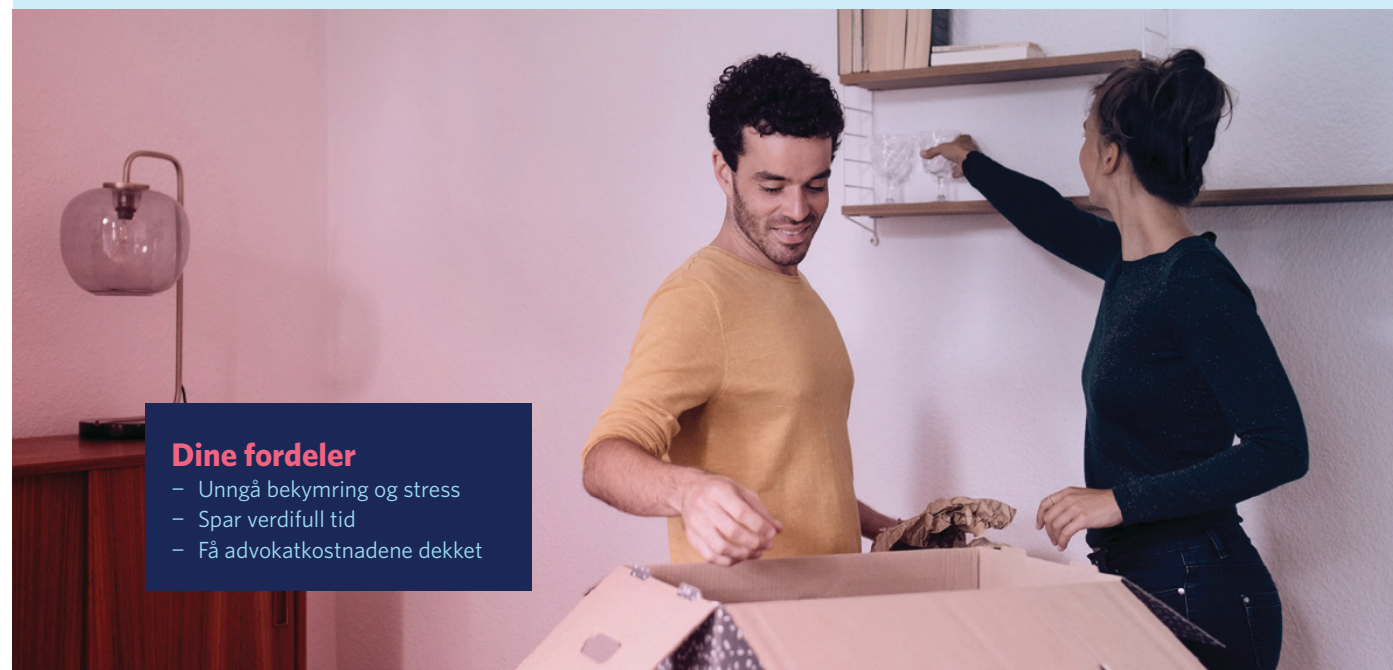
Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADDER/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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Stian Sletten
Eiendomsmegler MNEF | Partner

stian.sletten@emera.no
+47 981 51 182

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Stian Sletten
stian.sletten@emera.no
981 51 182



Emera kontor:
Emera Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING