



LØNBORGLIEN 304



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendommen	31
Plantegning	45
Tekniske dokumenter	47

VELKOMMEN TIL

Lønborglien 304

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presentere Lønborglien 304!

Her bor man med nærhet til både sjø og naturskjønne omgivelser like utenfor døren. Boligen har en fin beliggenhet med nærhet til alt man måtte ha behov for av hverdagslige fasiliteter. Leiligheten fremstår velholdt, men må påregnes oppgraderinger for å møte dagens standard.

Høydepunkter:

- Romslig leilighet med masse og pent lysinnslipp
- Altan med fantastiske solforhold og vakker, fri utsikt
- TV/Internett inkl. i felleskostnadene
- Heis i bygget
- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg
- 4 min. gange til nærmeste busstopp

Hjertelig velkommen til hyggelig visning!



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner
484 35 484
marcus@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	5 200 000
Omkostninger	130 817
Totalpris	5 330 817
Fellesutgifter	3 612 / mnd
Bruksareal	90 m ²
BRA-i	90 m ²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1995
Tomt	3 252 m ² eiet tomt



















































EIENDOMMEN

Skap ditt drømmehjem - Innbydende og romslig leilighet | Fantastiske utsikts- og solforhold | Fast parkering | Heis

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 90,0 m²
- BRA-i: 90,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Leiligheten har følgende innhold:
Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og innvendig bod.

Beskrivelse

Lys og trivelig 3-romsleilighet med en fin beliggenhet. Boligen har stor altan med slående utsikt og fantastiske solforhold! Her bor man tett på alt av hverdagslige fasiliteter som dagligvare, kollektivtilbud, turmuligheter og mye mer!

Leiligheten har stort potensiale! Boligen holder en eldre standard i dag og modernisering bør påregnes.

Velkommen inn!

Inngangspartiet er romslig og har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Videre inn i leiligheten ankommer vi boligens samlingspunkt, stuen. Planløsningen er god og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov. De store vindusflatene fyller rommet med dagslys og skaper en behagelig atmosfære i

rommet. Fra stuen har man utgang til stor altan med de beste solforhold - en flott forlengelse av stuen på de varmeste dagene!

Kjøkkenet har innredning har noe eldre innredning og bør påregnes modernisering for å møte dagens standard. Det er godt med både skap- og benkeplass, perfekt for deg som liker å briljere på kjøkkenet!

Boligen har to soverom, begge av god størrelse. Rommene kan enkelt innredes med seng av ønsket størrelse, nattbord og annet passende møblement.

Badet er utstyrt med servantmøblement med speil, toalett og dusj.

Hjertelig velkommen til visning!

Byggemåte

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.

Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningen

har malt hovedytterdør. Altan på 16,46 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i glass/aluminium. Terrassebord i tre.

Tilstandsrapport

Takstmann: Rune Løseth

Takstfirma: A1-Takst AS

Dato for takst: 18.05.2026

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

Boligen har fått følgende TG3:

Generell | Vaskerom (TG 3):

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og

manglende tetthet i våtsonen Gulv med beleg, vegger med malte plater. Skyllekar i stål. Plass for vaskemaskin. Sluk i gulv. Svi merker i beleg.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til dagens krav, for å sikre at rommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppgradering medfører høy risiko for skader som kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bad | Generell (TG 3):

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Fliser på gulv. Fliser på vegger. Toalett, dusj, innredning med servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Samlet TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer (TG 2):

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Vinduer har fått TG 2 på grunn av alder

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting på sikt, da økt alder gir risiko for redusert isolasjonsevne, varmetap og mulig inntrenging av fukt som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Dører (TG 2):

Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert men enkelt beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Terrassedøren er gitt TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Terrassedøren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved behov, da økt alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for varmetap eller fuktinntrengning.

Dører - 2 (TG 2):

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Bruks slitasje på overflate dørblad.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres. Døren bør justeres og eventuelt overflatebehandles for å sikre god funksjon og beskyttelse mot fukt. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i dørbladet.

Innvendig | Overflater (TG 2):

Innvendig er det gulv av parkett, samt fliser i

vindfanget. Veggene har malte plater og miljøtapet. Innvendige tak består av malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noen sår i parketten og fargeforskjeller på overflaten i stuen. Overflatene har bruksslitasje og det er behov for oppgradering av overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes. Overflatene bør oppgraderes eller utbedres for å sikre ønsket funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

Innvendige dører (TG 2):

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med gassfelt Normal slitasje på dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. En del slitasje på karmene er observert.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller overflatebehandling av dørkarmer med slitasje, for å unngå ytterligere forringelse og sikre god funksjon over tid.

Kjøkken | Overflater og innredning (TG 2):

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulvet foran oppvaskmaskinen. Fliser mellom skap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal

slitasjegrad. Det er noen sår i fronter. Kjøkken innredning av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Skader på kjøkkenfronter bør utbedres eller byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og redusert levetid på innredningen.

Avtrekk (TG 2):

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator som styrer avtrekk fra våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Eldre avtrekksvifte som bør vurderes skiftet ved utskiftning av kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Avtrekksviften bør vurderes skiftet ved oppgradering av kjøkkeninnredning, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader i våtrom.

Tekniske installasjoner | Vannledninger (TG 2):

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Alle vannrør er fra bygge perioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt

risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

Avløpsrør (TG 2):

Det er avløpsrør av plast. Kun besiktiget i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

Varmtvannstank (TG 2):

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen er lekkasjesikret med avrenning til sluk.

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

- Er det dødsbo? Svar: Ja.

- Er det salg ved fullmakt? Svar: Ja.

Energimerking

Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Elektrisk oppvarming.

Tomten

3252,00 m² eiet tomt.

Parkering

Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje.

Egen gjesteparkering for gjester.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

I Lønborglien 304 bor man sentralt i fine og etablerte omgivelser, men samtidig tett på flotte naturopplevelser i et populært boligområde på Lønborg. Alle daglige servicetilbud finnes i nærområdet og man får de beste forutsetningene for effektive hverdager og flotte fridager.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra med nærmeste busstopp kun fire minutter fra ytterdøren. Her er det hyppige avganger til Bergen

sentrum i sør og Åsane i nord.

Ukeshandelen tas på Coop Extra Helleveien. For et utvidet handle og servicetilbud, finner man Åsane storsenter en kort kjøretur unna. Åsane storsenter har over 135 virksomheter med blant annet dagligvarebutikker, spisesteder, apotek, frisør, klesbutikker, vinmonopol og alt annet man trenger. Ellers er det kort til Bergen sentrum alt byen har å by på!

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Enten man foretrekker en rolig spasertur, eller en lengre fjelltur så finnes det rikelig med valgmuligheter i området. Den rolige søndagsturen kan legges til Helleneset badeplass, perfekt på varme dager. Ønsker du en tur med høyere puls er Stoltzekleiven et supert alternativ, med utsikt over innseilingen til Bergen. Forleng gjerne turen videre mot Fløyen, opp Rundemanen og over Vidden med Ulriken som endestasjon.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon om hva området har å by på!

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet

Seksjonssameiet Lønborg Terrasse, Org.nr: 984 377 630

Forretningsfører: Vestbo

Sameiet består av 24 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 401/10000

Vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP615990

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 612,- pr. mnd. og inkluderer: TV/internett, energi/Andre driftskostnader, dugnad, fondsavsetning, vedlikehold, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel og revisjon/forsikring/kontingent.

For 2026 er det budsjettert med en økning i felleskostnadene på 5 %.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Faste løpende utgifter for strøm, innboforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, løsøre mm.

Fellesgjeld

Sameiet har p.t. ikke fellesgjeld.

Styregodkjenning og forkjøpsrett

Det praktiseres styregodkjennelse i sameiet.

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 15 416 pr. år. I dette inngår gebyr for eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 605 658,00,- som forutsetter at boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 6 422 630,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan føre til at markedsverdien avviker fra tidligere beregninger, og innebærer at både selger og megler kan måtte basere seg på tall som ikke er endelig oppdatert ved utarbeidelsen av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved den endelige

fastsettelsen i skatteåret.

Formuesverdi for primærbolig er for tiden 25 % av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er for tiden 100 % av beregnet markedsverdi.

Det henvises til Skatteetatens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 130 000,00,-

Tinglysningsgebyr skjøte kr 545,00,-

Tinglysningsgebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 272,00,-

Boligkjøperforsikring Gar-Bo kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 343 262,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i

norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert: 24.03.1995.

Tiltakets art: Nybygg boligbygg.

Tiltakshaver: Jensen Johnny.

Det foreligger ferdigattest datert: 21.11.2011.

Tiltakets art: Rehabilitering/nytt bad bolig.

Tiltakshaver: Jan Ove Brakstad.

Kontroll av byggetegninger

Byggetegninger fra kommunen datert 01.03.93, viser at kjøkken ble byggemeldt som åpen stue/kjøkkenløsning, det er p.t. satt opp vegg mellom stue og kjøkken. I tillegg er tidligere soverom blitt innlemmet som en del av stuen. Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Regulering

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i øvrig byggesone og er regulert til blokkbebyggelse, felles grøntareal og lekeareal for barn og gang-/sykkelvei.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 7225302

Plannavn: BERGENHUS. LØNBORGLIEN FELT B-5, MINDRE ENDRING FELT B5

Ikrafttrådt: 07.04.1997

Saksnr: 199613629

Dekningsgrad: 100,0%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0%

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Type: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H530_2

Beskrivelse: Byfjellsgrense - sentrale byfjell

Dekningsgrad: 0,1%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Type: KpFareSone

Hensynssonenavn: H310_2

Beskrivelse: Faresone ras

Dekningsgrad: 70,3%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr: 202417461

PlanID: 7220000

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN

Saksnr: 190411500

PlanID: 7225304

Plannavn: BERGENHUS. LØNBORGLIEN FELT B5, MINDRE ENDRING

Saksnr: 199700306

PlanID: 7220006

Plannavn: BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN

Saksnr: 201211357

PlanID: -

Plannavn: Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 1909,
Lønborglien, utleieleiligheter

Saksnr: 202024857

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
168/1972 9565612-1 Tilbygg Enebolig
Rammetillatelse 18.07.2024 202413122

Det foreligger planer og godkjente tiltak i nærheten
av eiendommens yttergrense. Se vedlagte
planopplysninger og kart i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og
har vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets
eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale
gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser,
foruten om sameiets legalpant iht.

eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte
felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen
ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 14806, tgl. 10.06.1994 - Seksjonering

SNR: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 401 / 10000

Dnr. 14804, tgl. 10.06.1994 - Erklæring/avtale

RETTIGHETER FOR LØNBORGTOMT AS OG OFF.
ETATER

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til
megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For
servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle
arealoppføringer som kan ha betydning for denne
matrikkelenhet henvises det til
avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

Utleie

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det
være anledning til å leie ut hele eller deler av
seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for
varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det
gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av
hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel
ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må
følge ordensregler, vedtekter og må ev.
styregodkjennes på lik linje som kjøper.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er
krav til å gjennomføre radonmåling, og at
forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet
gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter
og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det
betales husleie.

Konsesjon

Konsesjon: Nei.

Odel

Odel: Nei.

Om oppdraget

Eiendommen

Lønborglien 304
168/1939/0/7 i Bergen

Type bolig: Leilighet

Selger

Bo etter Ruth Aase ved Olav Aase (etter fullmakt).

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 8-26-00139
Ansvarlig megler: Marcus Ullebø
+47 48 43 54 84
marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Bergen
ASK Bergen AS
NO 932 177 331 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Bergen AS er en del av ASK
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får
ASK Bergen AS levert markedsføringstjenester fra
Studio Eik AS. ASK Bergen AS kan også formidle
boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via
Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som
kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.
Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt
beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte
tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på
selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og
opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt
forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke
eiendommen godt, gjerne sammen med
sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert
om tomtegrensene stemmer med de
grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være
avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold
til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.
Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese
gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med
vedlegg.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke til
handelen.

Det må legges til grunn at arvinger/selger ikke har
bebodd eller har hatt tilgang til eiendommen, og at
man derfor ikke er kjent med feil eller mangler
utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da
selgers kunnskap om eiendommen på denne måte
er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta
nødvendige undersøkelser.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers
opplysninger gitt til bygningssakkyndig og
eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det
offentlige og eventuelle
forretningsføreropplysninger.
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det
tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger,
energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å
sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud
inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du
ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale mellom partene.

Særlig om kjøp av dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden

kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtakelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen

skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og

tilbør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre

kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 52 000 inkl. mva)

Kommunale opplysninger Bergen: 7 400,00

Markedspakke STRIKE: 23 990,00

Oppgjørskostnad: 8 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 14 900,00

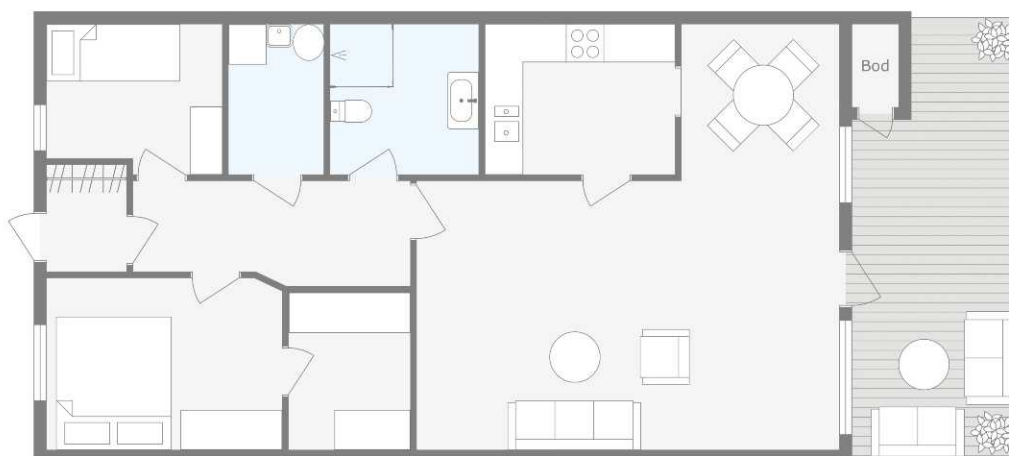
Visninger/overtakelse: 2 990,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.05.2026
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

PLANTEGNING



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



TEKNISKE DOKUMENTER

Nabolagsprofil

Lønborglien 304 - Nabolaget Lønborg - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lønborglien snuplass Linje 12	4 min	0.3 km
Handelshøyskolen Totalt 25 ulike linjer	21 min	1.7 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	7 min	4.1 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	9 min	5.4 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	11 min	8.8 km

Skoler

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	16 min	1.3 km
Eidsvåg skole (1-7 kl.) 231 elever, 16 klasser	29 min	2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	10 min	6.1 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	10 min	8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min	7.8 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	13 min	9.3 km

Ladepunkt for el-bil

Fagerlien Borettslag gjestelader	5 min
----------------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

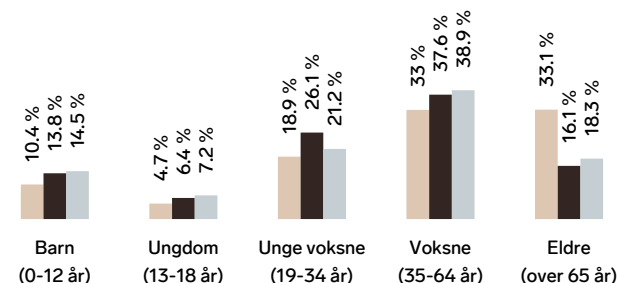
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hellebakken barnehage (0-5 år) 29 barn	18 min	1.1 km
Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	15 min	1.1 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 60 barn	20 min	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Helleveien Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km
Spar Eikeviken PostNord	14 min	1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



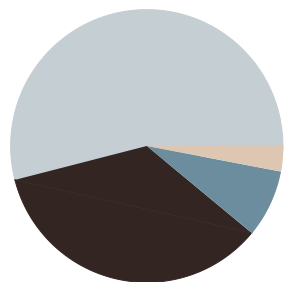
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

Hellen skole	16 min
Aktivitetshall, ballspill	
Furulia Balløkke Eidsvåg	22 min
Ballspill	
Sammen Lehmkuhl	23 min
NEXT Nyhavn	7 min

Boligmasse

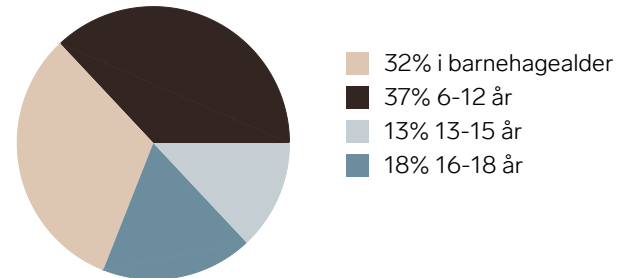


- 3% enebolig
- 35% rekkehus
- 54% blokk
- 8% annet

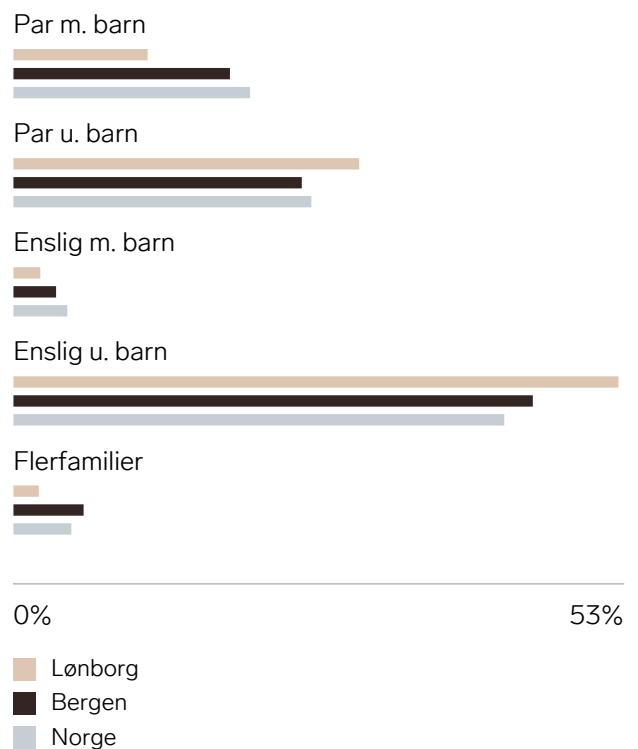
Varer/Tjenester

Åsane Storsenter	11 min
Vitusapotek Helleveien	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

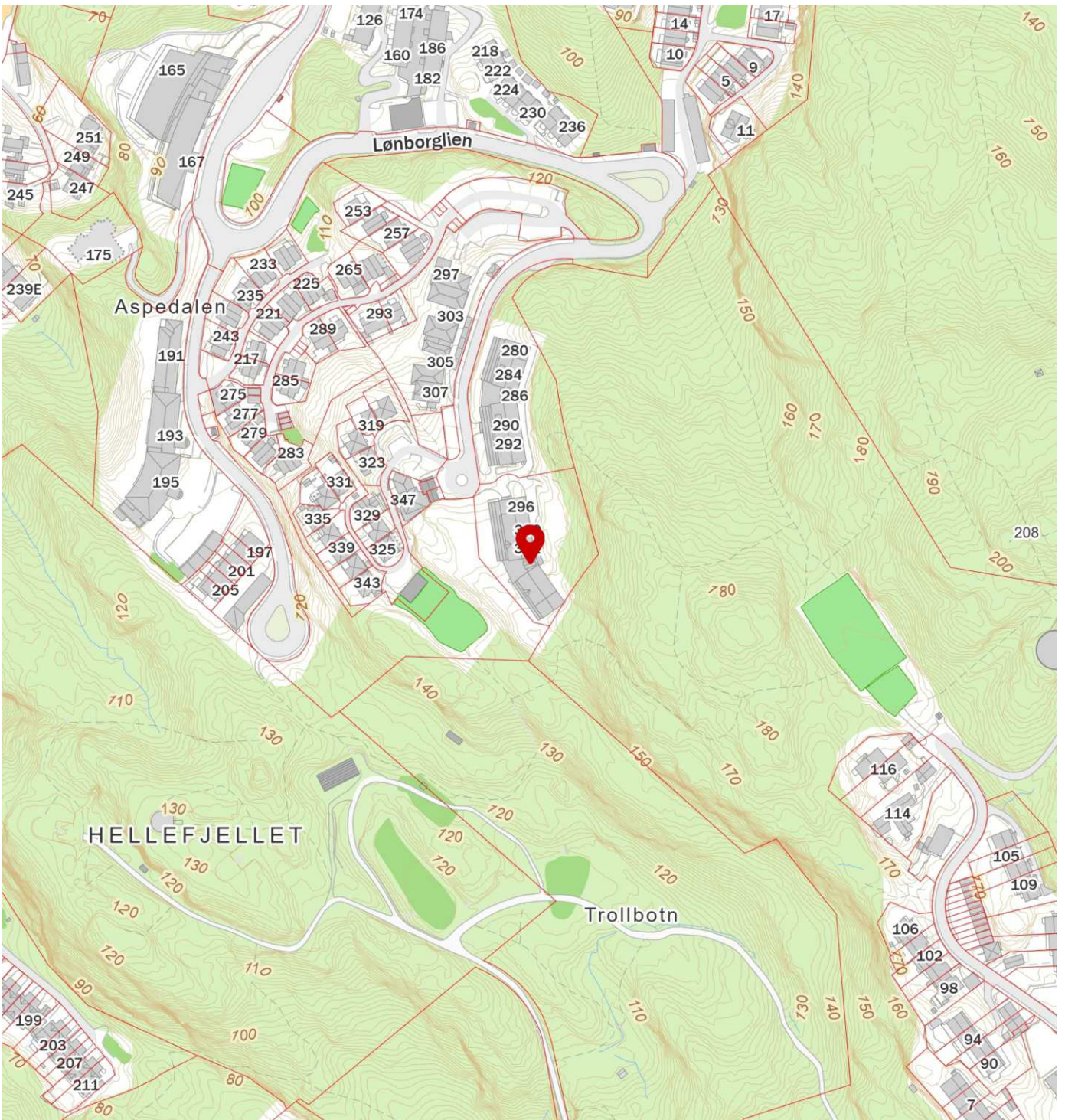
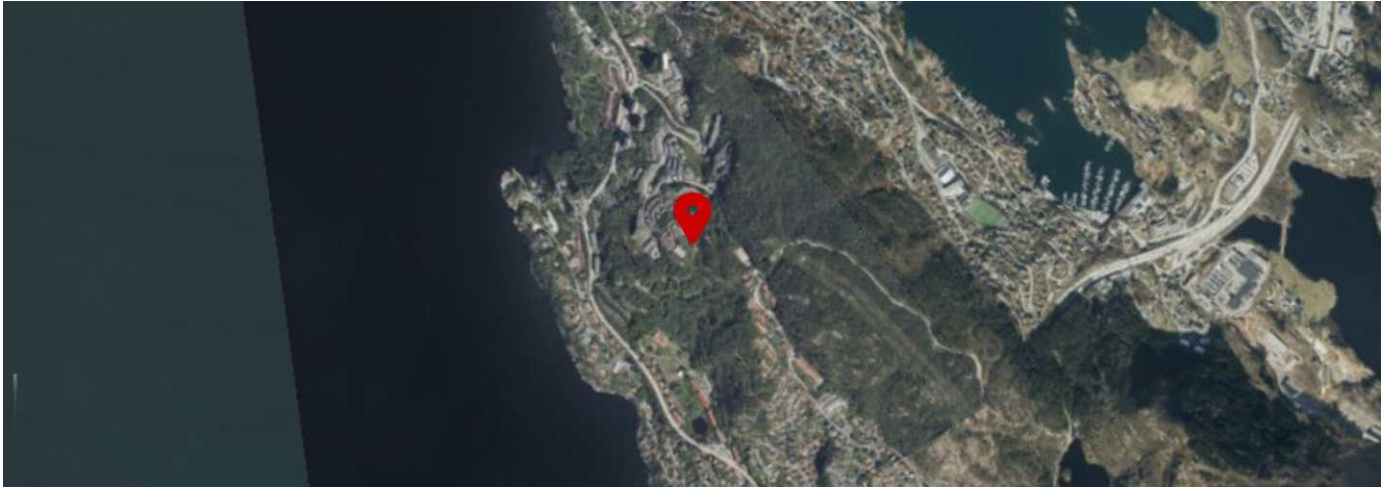


Familiesammensetning



Sivilstand

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




Tilstandsrapport

 Leilighet

 Lønborglien 304, 5039 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 168, bnr. 1939, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 18384-202226

Eiendomsverdi ref nr: IJ2365

Autorisert foretak: A1-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Løseth

Vår ref: rl



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401



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 fuktøk.

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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er oppført i 1995 i h.h.t. Eiendomsdata. Leiligheten trenger en del oppgradering av overflater og utstyr. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold. Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1995

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med trekledning og fasadeplater. Bygningsdelen er en del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert men enkelt beskrevet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet. Bygningen har malt hovedytterdør. Altan på 16,46 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i glass/aluminium. Terrassebord i tre. Høyde på rekkverk: 1,05 meter. Bod. Markise.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, samt fliser i vindfanget. Veggene har malte plater og miljøtapet. Innvendige tak består av malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulv og retningsavik kan forekomme. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør med gassfelt Normal slitasje på dører

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Gulv med belegg, vegger med malte plater. Skyllekar i stål. Plass for vaskemaskin. Sluk i gulv. Svi merker i belegg. Hulltaking er ikke foretatt da våtrom trenger fornying av overflater

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Fliser på gulv.
Fliser på vegger.
Toalett, dusj, innredning med servant.

Hulltaking er ikke foretatt da bad må renoveres og har fått tilstand for alder og dårlig stand.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulvet foran oppvaskmaskinen.

Fliser mellom skap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator som styrer avtrekk fra våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Alle vannrør er fra bygge perioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befarings. Det er avløpsrør av plast. Kun besiktiget i leiligheten Mekanisk avtrekk fra våtrom via felles anlegg, forøvrig naturlig ventilasjon. Ventilasjon etter krav på oppførings tidspunkt, det er ikke oppgradert i årenes løp. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen er lekkasjesikret med avrenning til sluk. Dørtelefon med døråpner. El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm. Sikringsskap er plassert i gang

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur. Bygningsdelen er del av sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er registrert brannvarslere og pulverapparat.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

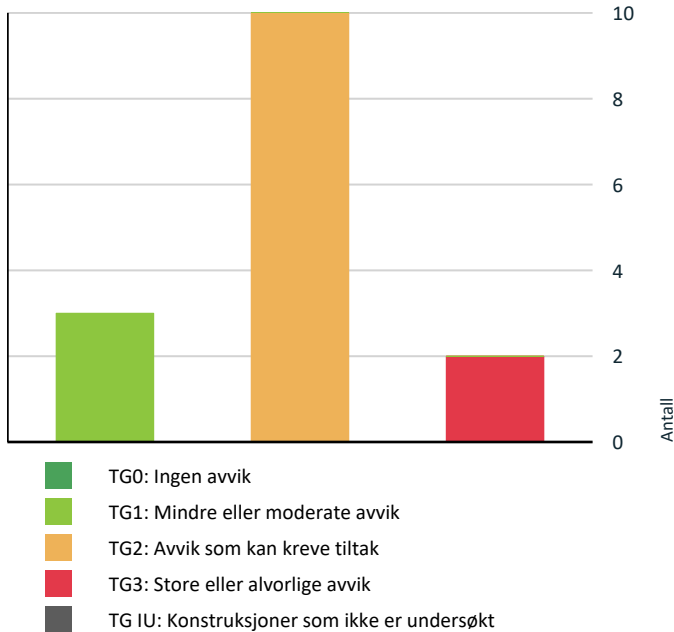
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger fremvist for takstmann

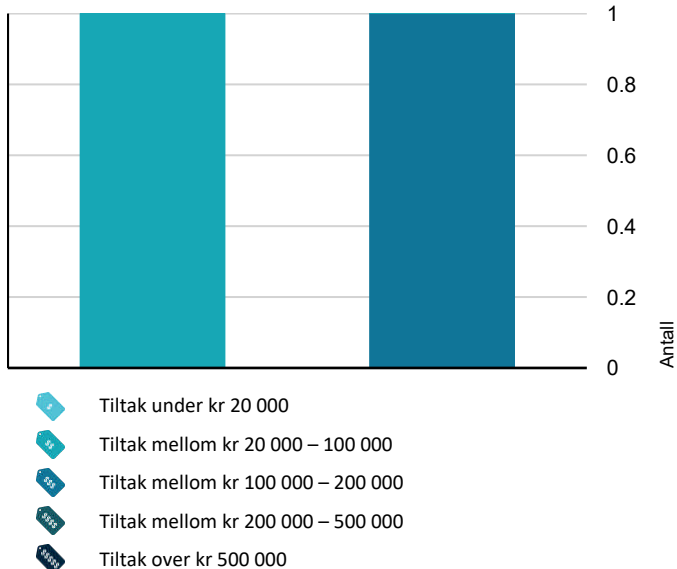
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)


! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med trekledning og fasadeplater. Bygningsdelen er en del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningsdelen er del av seksjonseiernes fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert men enkelt beskrevet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

58

- Det er avvik:

Vinduer har fått TG 2 på grunn av alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting på sikt, da økt alder gir risiko for redusert isolasjonsevne, varmetap og mulig inntrenging av fukt som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren er gitt TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedøren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved behov, da økt alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for varmetap eller fuktinntrengning.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Bruks slitasje på overflate dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Døren bør justeres og eventuelt overflatebehandles for å sikre god funksjon og beskyttelse mot fukt.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i dørbildet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

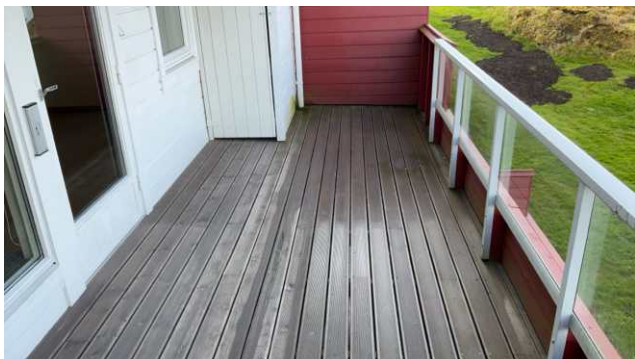
Altan på 16,46 m² med utgang fra stue, oppført i betong med rekkverk i glass/aluminium. Terrassebord i tre.

Høyde på rekkverk: 1,05 meter.

Bod.

Markise.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, samt fliser i vindfanget. Veggene har malte plater og miljøtapet. Innvendige tak består av malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noen sår i parketten og fargeforskjeller på overflaten i stuen. Overflatene har bruksslitasje og det er behov for oppgradering av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene bør oppgraderes eller utbedres for å sikre ønsket funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt høydemålinger da dette ikke er krav etter forskrift.

Det kan være lokale svanker i gulv og retningsavvik kan forekomme.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dør med gassfelt

Normal slitasje på dører

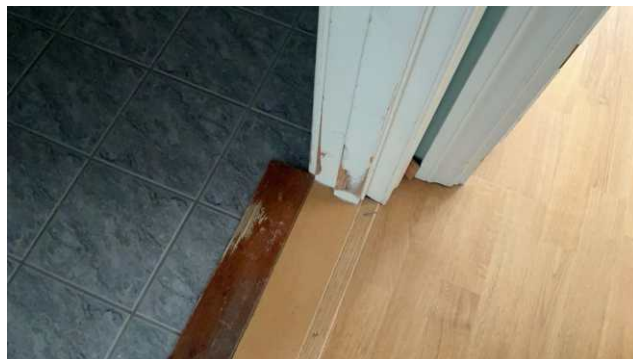
Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

En del slitasje på karmene er observert.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes lokal utbedring eller overflatebehandling av dørkarmen med slitasje, for å unngå ytterligere forringelse og sikre god funksjon over tid.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Gulv med beleg, vegger med malte plater. Skyllekar i stål. Plass for vaskemaskin. Sluk i gulv. Svi merker i beleg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til dagens krav, for å sikre at rommet tåler normal bruk og for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner. Manglende oppgradering medfører høy risiko for skader som kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrom trenger fornying av overflater

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Fliser på gulv.

Fliser på vegger.

Toalett, dusj, innredning med servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Samlet TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og overflater for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner og høyere utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bad må renoveres og har fått tilstand for alder og dårlig stand.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator, og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulvet foran oppvaskmaskinen.

Fliser mellom skap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

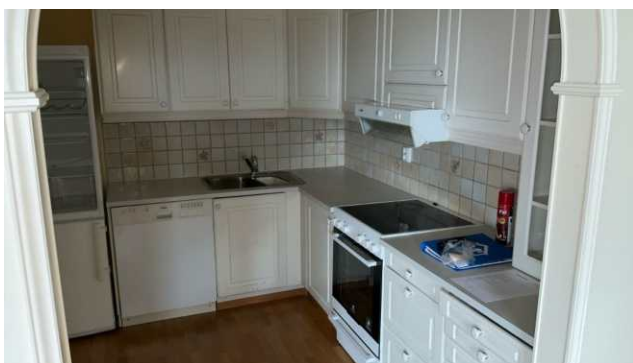
Det er noen sår i fronter. Kjøkken innredning av eldre årgang

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på kjøkkenfronter bør utbedres eller byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse og redusert levetid på innredningen.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator som styrer avtrekk fra våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre avtrekksvifte som bør vurderes skiftet ved utskifting av kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksviften bør vurderes skiftet ved oppgradering av kjøkkeninnredning, for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader i våtrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Alle vannrør er fra bygge perioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun besiktiget i leiligheten

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom via felles anlegg, forøvrig naturlig ventilasjon.

Ventilasjon etter krav på oppførings tidspunkt, det er ikke oppgradert i årenes løp.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Berederen er lekkasjesikret med avrenning til sluk.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med døråpner.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El. anlegg med automatsikringer. Skap for tele/svakstrøm. Sikringsskap er plassert i gang

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.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Etter en helhets vurdering av det el. anlegget og dets alder anbefales utvidet kontroll av anlegget

Generell kommentar

Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år. El. anlegget med vanlig god stander er fra byggeår.



TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Bygningsdelen er del av sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert brannvarslere og pulverapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet er trygt, og det kan være helse- og sikkerhetsrisiko forbundet med forhøyede radonverdier.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

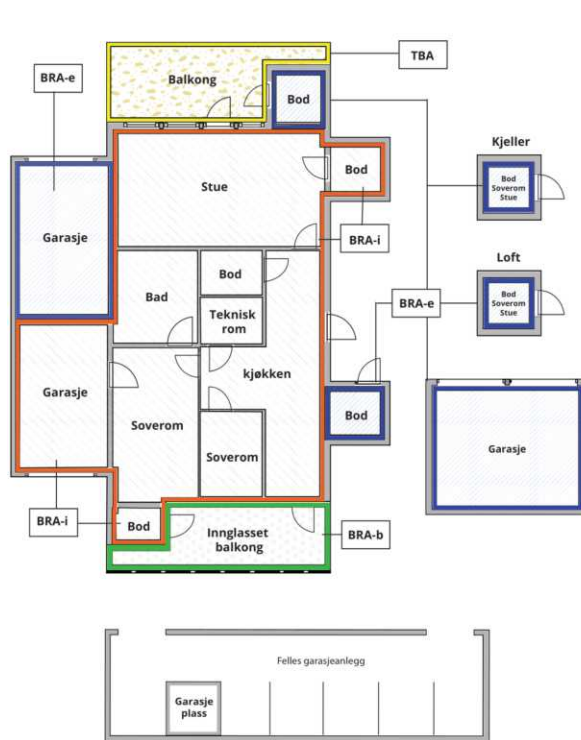
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	
SUM	90				
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bod, vaskerom, bad, stue, kjøkken		

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Vindfang 2,34 m², stue 37,51 m², kjøkken 7,06 m², soverom 7 m², soverom 11 m², bad 5,85 m, gang 7,60 m², bod 5,04 m², vaskerom 4,05 m².

Tilhørende bod ikke sett

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger fremvist for takstmann

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Rune Løseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1939		7	3252 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse

Lønborglien 304

Hjemmelshaver

Aase Ruth

Kommentar

Tomten eies av sameiet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt øverst i Lønborglien med flott utsikt over Askøy, Byfjorden/laksevåg og inn mot sentrum. Tilsvarende bebyggelse i område. Parkering i felles garasjeanlegg.

Kort vei til skole, barnehage, butikk og bussforbindelse i hovedvei. Flott turterreng i område.

Boligen er oppført i 1998 med vanlig god standard.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiende tomt som er opparbeidet med grønt områder og interne adkomstveier.

Fellesarealer

Trappegang, heis, utearealer

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av boligblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av bindingsverk som er kledd med fasadeplater etasjeskiller av betong. Saltak tekket med betongstein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2026	Selger har ikke bebodd leiligheten og derfor mangelfull egenmelding	Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2026	Ikke tilstede	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2026	Plan	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IJ2365>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Bergen	
Oppdragsnr.	
8-26-00139	
Selger 1 navn	
Olav Svendal Aase	
Gateadresse	
Lønborglien 304	
Poststed	Postnr
BERGEN	5039
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Ruth Aase
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Olav S Aaae
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 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

Nei

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 forsikringsselskapets sikk 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Aase	af84a7088a33a0c6b8f36 7875fe6238539a98ed2	16.05.2026 06:58:49 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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.
- ⁷⁶ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1939/0/0

Utlistet 06. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkнад	Inngår i rapporten
261372956	Grunneiendom	0	Ja	3 254,9 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
7225302	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN FELT B-5, MINDRE ENDRING FELT B5	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.04.1997	199613629	100,0 %
7220003	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN FELT B5A OG B5B, PLAN FOR UTBYGGING OG MINDRE VESENTLIG ENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.08.1991	190411500	< 0,1 % (3254,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7225302	780 - Felles grøntareal	54,9 %
7225302	113 - Blokkbebyggelse	26,8 %
7225302	720 - Felles gangareal	7,1 %
7225302	750 - Felles lekeareal	5,3 %
7225302	790 - Annet fellesareal	4,2 %
7225302	710 - Felles avkjørsel	1,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	96,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,9 %
65270000	1 - Nåværende	5100 - LNF	LNF	LNF	0,1 %

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_2	Byfjellsgrense - sentrale byfjell	0,1 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	70,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
7220000	30	BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN	3	190411500
7225304	31	BERGENHUS. LØNBORGLIEN FELT B5, MINDRE ENDRING	3	199700306
7220006	31	BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909, LØNBORGLIEN	3	201211357
-	35	Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 1909, Lønborglien, utleieleiligheter	5	202024857

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
168/1972	9565612-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	18.07.2024	202413122

Andre opplysninger

Skrevet ut 06. mai 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000
Dato: 06.05.2026

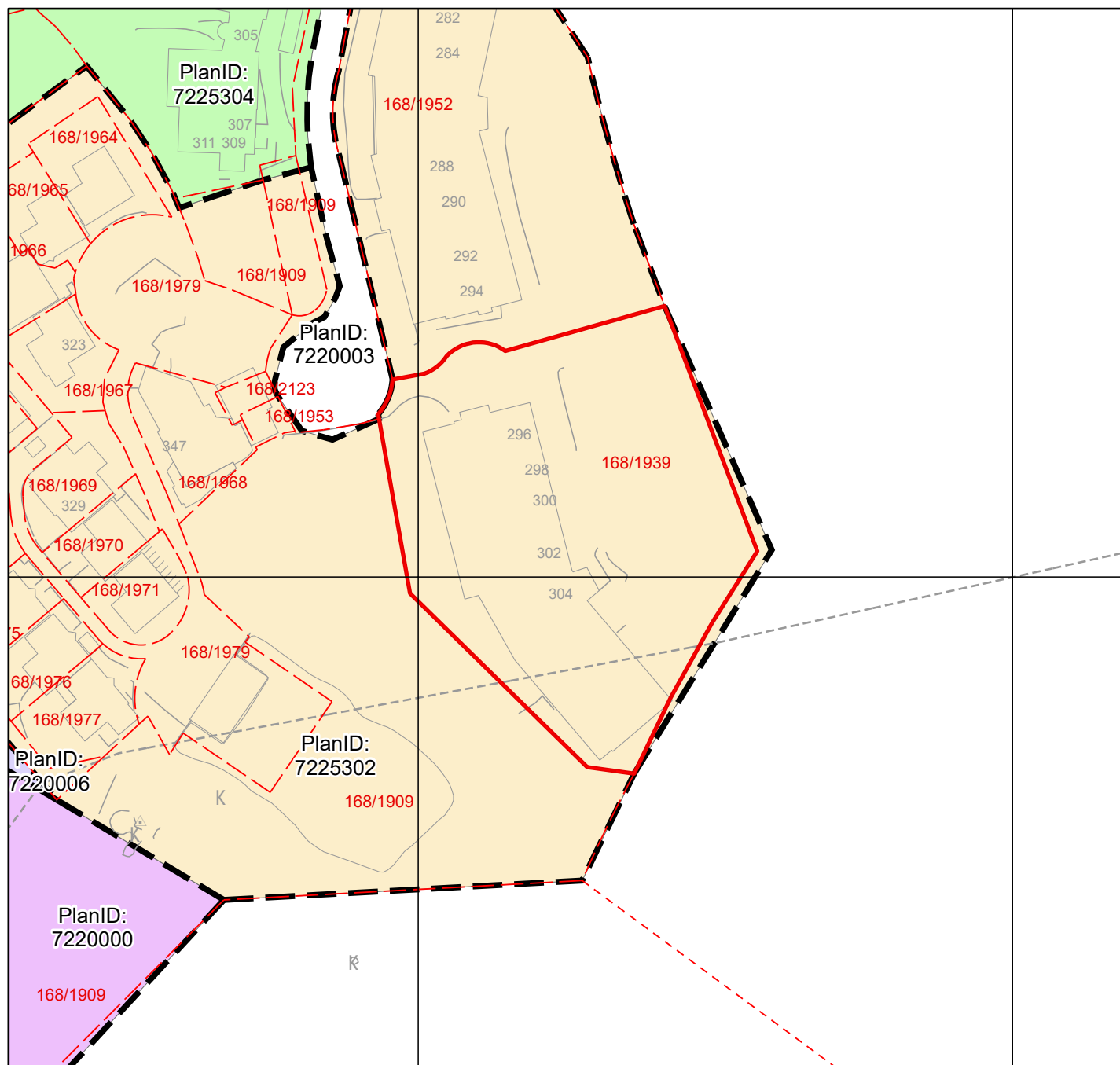
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1939
Adresse: Lønborglien 304 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:


PlanID(er): 7220003, 7225302

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

 1212 - Byggelinje

 1223 - Regulert kant kjørebane

Arealformål PBL §12-5

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3020 - Naturområde - grønnstruktur


Plangrense

 Reguleringsplanomriss


Formålsgrense


 Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL


 Frittliggende småhusbebyggelse

 Blokkbebyggelse

 Allmennyttig barnehage


 Annet byggeområde

 Kjørevei

 Gang- / sykkelveg

 Felles avkjørsel

 Felles gangareal

 Felles parkeringsplass

 Felles lekeareal for barn

 Felles grøntareal

 Annet fellesareal for flere eiendommer



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1939

Dato: 06.05.2026

Adresse: Lønborglien 304 m.fl.

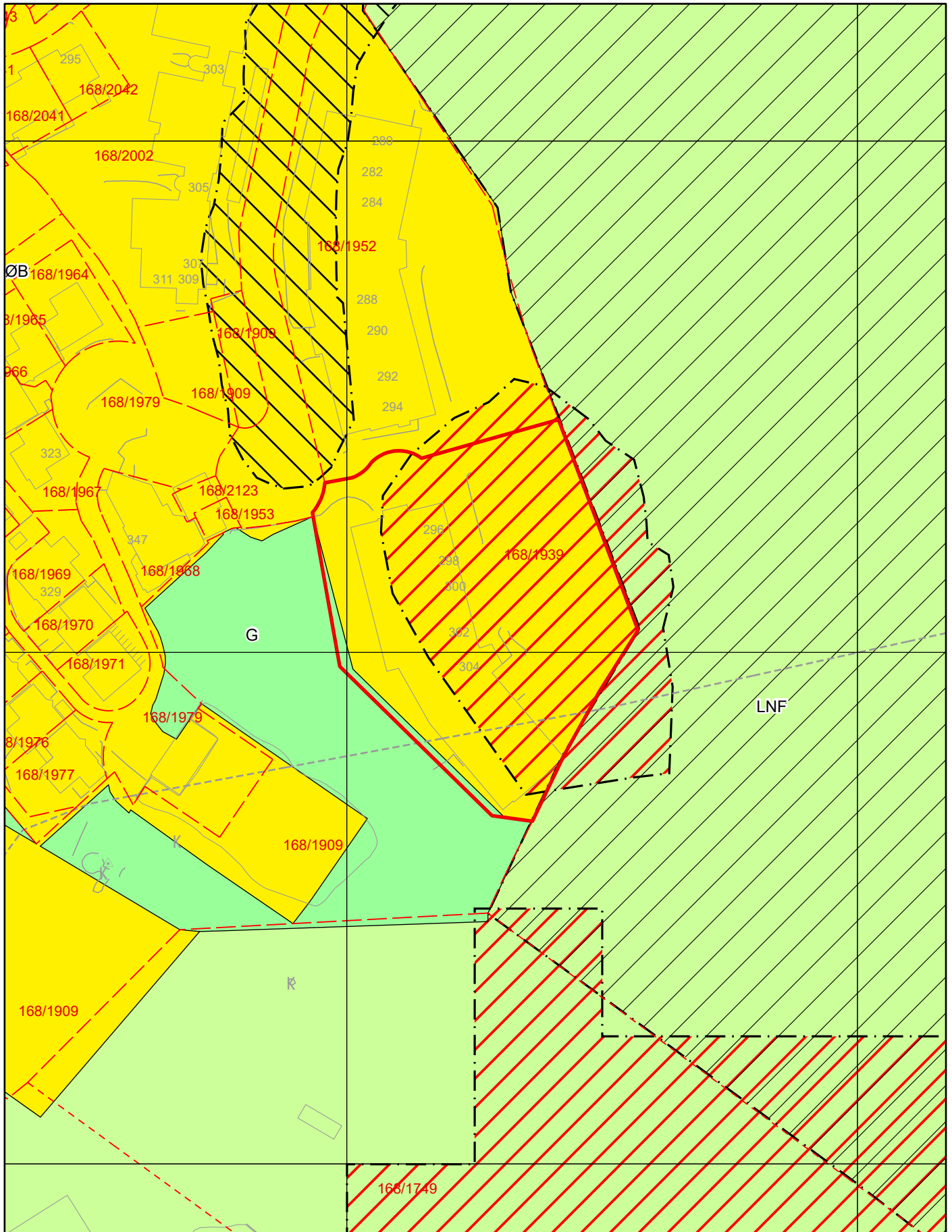
BERGEN
KOMMUNE

N





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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

 Angitthensyn friluftsliv

 Faresone

 Støysone gul

KPA2018 Arealformål

 Øvrig byggesone

 Grønnstruktur

 LNF

Vedtekter for Seksjonssameiet Lønborg Terrasse

Vedtatt av årsmøtet og sist endret 25.04.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Seksjonssameiet Lønborg Terrasse og består av 24 seksjoner av eiendommen gnr. 168, bnr. 1939 i Bergen Kommune.

Organisasjonsnummer: 984 377 630

Bebyggelsen er oppført i perioden 1994-95. Seksjonering gjennomført 10.juni 1994. Sameiet ble formelt stiftet 25. februar 2002.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseiere som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner, er sameiere i bebyggelse og tomten.

Til hver seksjon knytter det seg en bestemt bruksrett til deler av eiendommen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir.

Seksjonene kan ikke skilles fra sameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten eller alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenheten, er fellesareal og disponeres slik vedtektene bestemmer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Salg eller utleie skal gis skriftlig melding om til styret og forretningsfører og skal godkjennes. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- 2.4. **Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**
Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksrett.
Bruksenheten skal kun benyttes til beboelse.
Seksjonseier har også rett til å bruke fellesareal til det de er beregnet for eller vanligvis brukes til.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere.
Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutninger om.
Seksjonseier plikter å sette seg inn i sameiets husordensregler og andre bestemmelser publisert i sameiet.
- 2.5. **Særlige bestemmelser som gjelder garasje, parkeringsplass, lagerrom og boder**
Til hver seksjon er det tilknyttet parkeringsplass i fellesgarasje og bod.
Ingen sameiere kan overdra garasjeplass til utenforstående.
Utleie av garasjeplass til andre enn seksjonseiere eller deres husstand, skal godkjennes av styret i sameiet.
Garasje, bod og lagerrom hører i prinsippet sammen til de respektive seksjoner og overdragelse eller utleie skal skje under ett.
Sameiere med behov for ladepunkt i fellesgarasjen skal ta i bruk sameiets installerte infrastruktur/fellesløsning på egen parkeringsplass.
Styret i sameiet skal kontaktes før ladepunkt etableres for å sikre at installasjon og type lader til enhver tid er iht. gjeldende krav og spesifikasjoner og kan kobles mot sameiets infrastruktur. Alle kostnader ved tilkobling og kjøp/vedlikehold av lader betales av den enkelte sameier.
Sameierne er forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold av garasje, boder og lagerrom som den enkelte sameier disponerer.
- 2.6. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, som disponerer en ordinær parkeringsplass i sameiet, kan kreve å få bytte til seg mer tilrettelagt parkeringsplass. Byttet skal omgjøres ved salg eller bortfall av behov. Eventuelle kostnader ved bytte (les flytting av bil-lader mm.) tilfaller den som har behov for byttet.
- 2.7. **Dyrehold**
Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen.
3. **FELLESKOSTNADER**
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et a-konto-beløp som bygger på årsbudsjett og eierbrøk.
A-konto-beløpet kan også dekke avsetninger av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
Endring av a-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel og i samsvar med styrevedtak.
Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14 dages varsel og i henhold til styrevedtak.
Eierbrøken skal også være styrende for kostnader ved eventuelle ombygginger, påbygginger eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
Ved eierskifte kan en seksjonseier ikke kreve sin andel av eventuelt opparbeidet avsetning/fond utbetalt.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseiere har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følge av sameieforholdet, jfr. Eierseksjonsloven paragraf 31. Pantekravet tilsvarer til enhver tid to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdelingen besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det har kommet inn begjæring til namsmyndighet om tvangsdeling.

Sameiet har også tinglyst panterett på kr. 10.000.- pr. seksjon. Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende nevnte panterett.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikter omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten (for eksempel varmpumpe)

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngås. Skal rense sluk og holde avløpsrør åpen frem til fellesledninger.
- Sluk på terrasse skal jevnlig rengjøres.
- Kjøkkenventilator med kanaler skal jevnlig rengjøres.
- Sørge for at bruksenheten er utstyrt med fungerende varslings- og slokkeutstyr.
- For vann og avløp regnes fra og med forgreningspunktet inn i seksjonen (hoved stoppekran) og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsskap.
- Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedringer av tilfeldig skade, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd og hærverk.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vinduer og dører vedlikeholdes innvendig og utvendig av den enkelte seksjonseier. Vinduer i endevegger som ikke kan nås uten stillas eller lignende er sameiets ansvar å vedlikeholde.
- Nødvendig utskiftning av vinduer og ytterdører skjer etter en samlet plan og dekkes av sameiet med 40% av kostnadene.
Dette omfatter kun de vinduer som opprinnelig var montert i bruksenheten da bygget var nytt. Ekstra vinduer som er montert i ettertid er seksjonseiers ansvar å betale utskiftning av.
- Ved tvilstilfeller om seksjonseier har oppfylt egen vedlikeholdsplikt, søkes faglig råd.
- Etter et eierskifte har den nye seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjoner og utskiftning selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseier.

5.2

Skade / forsikring

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet der skaden oppstod, betale forsikringens egenandel dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen er overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

5.3. **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygning og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplicht, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheten, jfr. eierseksjonsloven paragraf 35.

5.4. **Bygningsmessige arbeider**

Utskiftning av vinduer, ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning og farger e.l. skal skje etter en samlet plan vedtatt på årsmøte.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Sameiet har utarbeidet retningslinjer for ulike søkeprosesser og forutsetninger for eksempel når det gjelder varmepumpe, lading av bil i fellesgarasjen og ekstra takvinduer mm.

Retningslinjer på hjemmesiden – kontakt med styret

Hvis det søkes om endringer, som etter vedtektene og eierseksjonsloven ikke er av uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet til årsmøtet å vurdere.

Om en seksjonseier skal fremsette søknad til kommunen, forutsetter dette at man har et lovlig vedtak fra styret eller årsmøtet i bunn. Godkjent søknad skal vises styret før arbeider iverksettes. Alle utgifter knyttet til søknadsprosess bæres av seksjonseier.

6. MISLIGHOLD

6.1. **Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven paragraf 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. **Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel, eller bruker av seksjonens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven paragraf 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet er øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd i god tid varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønsket behandlet – 3 uker før møtet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager.

Innkallingsfristen for ekstraordinært årsmøte er den samme.

Innkallingen skal skje skriftlig.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon dersom dette er akseptert.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om dette før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle alle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

- Behandle eventuell årsberetning fra styret
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap og revisorberetning
- Godtgjørelse til styre og revisor
- Behandle og eventuelt godkjenne andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut minimum en uke før ordinært årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Årsmøtet kan kun behandle og ta beslutning om sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Derimot kan det treffes vedtak om innkallelse til nytt ekstraordinært årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt på møtet.

- 7.7. **Hvem som kan delta på årsmøtet**
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefeller, samboere eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.
- 7.8. **Ledelse av årsmøtet**
Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
Møteleder behøver ikke være seksjonseier.
- 7.9. **Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**
Sameierne har en stemme for hver seksjon de eier.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere krav enn det som er fastsatt i loven.
Det kreves et flertall på minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning («hybelfisering»)
 - endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav
- 7.10. **Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- 7.11. **Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - oppløsning av sameiet
 - tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
 - endring av utgiftsfordelingen
 - innskrenkninger i seksjonseierens råderett

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved omvalg.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptreder ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styrelederen skal velges særskilt.

Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er normalt to år.

Dersom situasjonen tilsier det, kan styreleder og styremedlemmer velges for ett år.

Varamedlemmer kan velges for inntil to år om gangen.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som nødvendig.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styreleder.

Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når minst to styremedlemmer er til stede.

Vedtak treffes ved vanlig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre referat fra styremøtene. Referatet skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og

hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Referatet skal godkjennes på neste styremøte.

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå referatet.

8.4. **Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anlegg er i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. **Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. **Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. **Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styrets leder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet.

9. **FORRETNINGSFØRER**

9.1. **Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører.

9.2. **Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. **REGNSKAP OG REVISJON**

10.1. **Plikt til å føre regnskap**

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i samsvar med regnskapsloven.

10.2. **Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås og det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. med endringer: LOV-2021-05-11-37 fra 01.07.2021

I tillegg til disse vedtektene har Seksjonssameiet Lønborg Terrasse utarbeidet Husordensregler – disse er vedtatt på sameiermøte 07.04.2016.

Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter - vedtatt på stiftelsesmøte 25. februar 2002 med endring på årsmøtene 2008, 2009, 2012 og 2020.

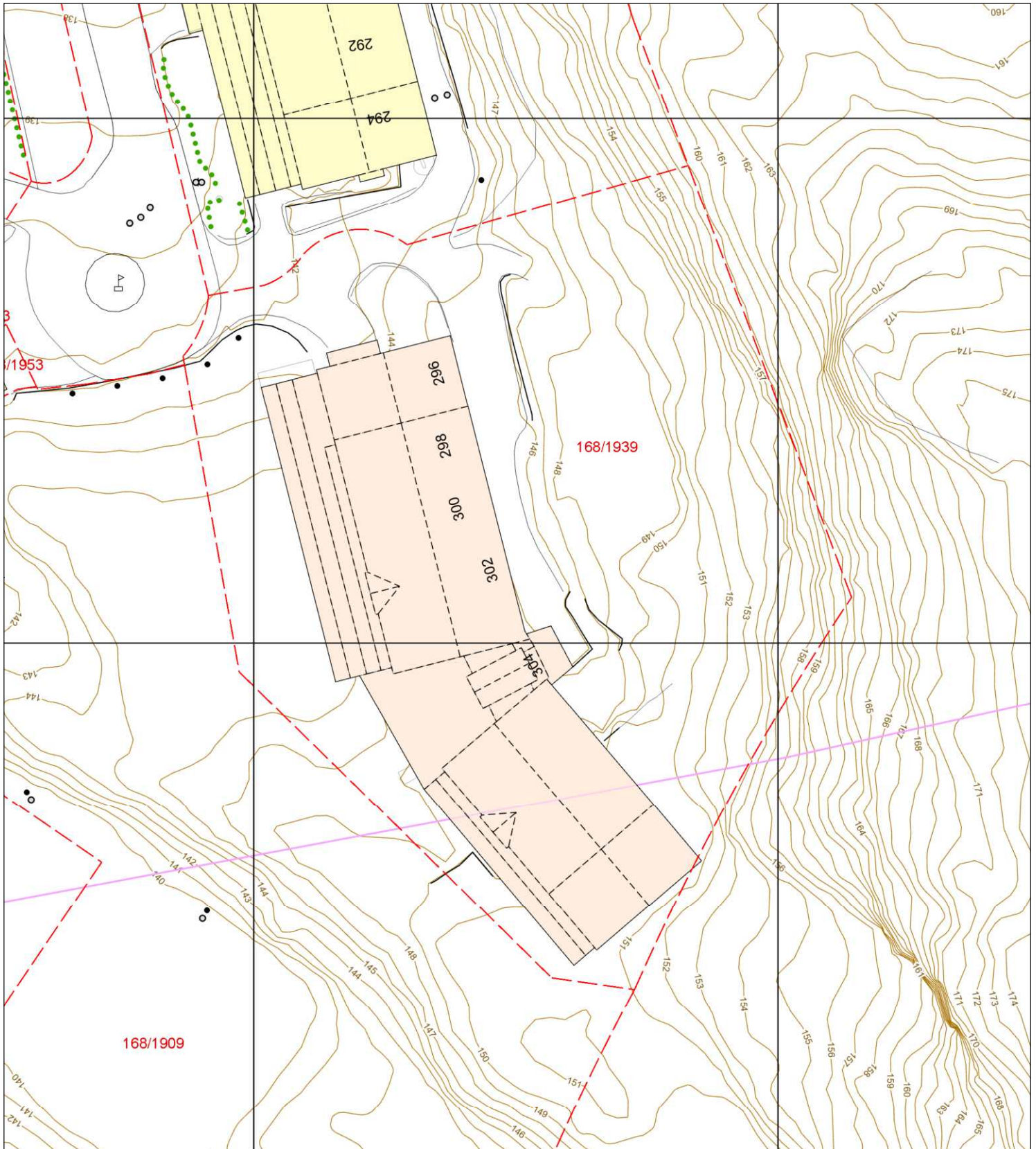


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 05.05.2026

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1939/0/7
Adresse: Lønborglien 304, 5039 BERGEN



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- 94 Fredet bygg

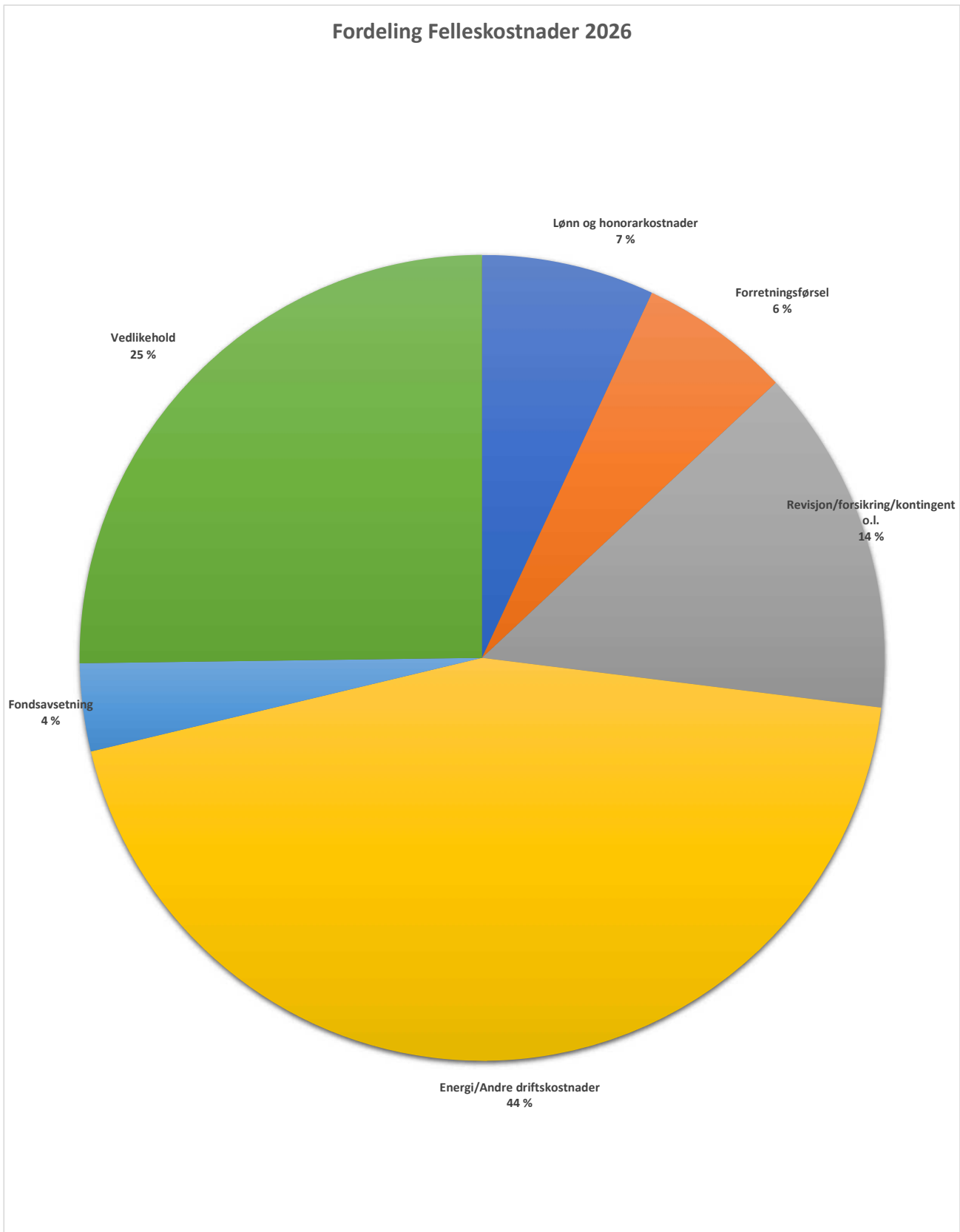
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

528 - Ss Lønborg Terrasse

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



NOTATER

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.

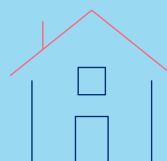
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i 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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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

Oppdragsnr: 8-26-00139

Adresse: Lønborglien 304, 5039 Bergen

Betegnelse: Gnr. 168, Bnr. 1939, Snr. 7, Bergen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 18.05.2026

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no