

# Øvre Lønborg 25

Nabolaget Lønborg - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                            |        |    |
|----------------------------|--------|----|
| Nordre Lønborg             | 2 min  | 🚶  |
| Linje 19                   | 0.2 km |    |
| Jernbanestasjonen i Bergen | 12 min | 🚆  |
| Linje F4, L4, R40          | 8.8 km |    |
| Bergen Flesland            | 26 min | ✈️ |

## Skoler

|                                 |        |   |
|---------------------------------|--------|---|
| Hellen skole (1-7 kl.)          | 23 min | 🚶 |
| 393 elever, 21 klasser          | 1.9 km |   |
| Eidsvåg skole (1-7 kl.)         | 5 min  | 🚶 |
| 219 elever, 17 klasser          | 2.8 km |   |
| Rothaugen skole (8-10 kl.)      | 9 min  | 🚶 |
| 598 elever, 39 klasser          | 5.2 km |   |
| Åstveit skole (8-10 kl.)        | 9 min  | 🚶 |
| 462 elever, 38 klasser          | 7.1 km |   |
| Blokkhaugen skole (8-10 kl.)    | 12 min | 🚶 |
| 287 elever, 20 klasser          | 8.9 km |   |
| Tertnes videregående skole      | 9 min  | 🚶 |
| 370 elever                      | 6.9 km |   |
| Amalie Skram videregående skole | 11 min | 🚶 |
| 1000 elever                     | 8.4 km |   |

## Ladepunkt for el-bil

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| Fagerlien Borettslag gjestelader | 12 min | 🚶 |
|----------------------------------|--------|---|



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

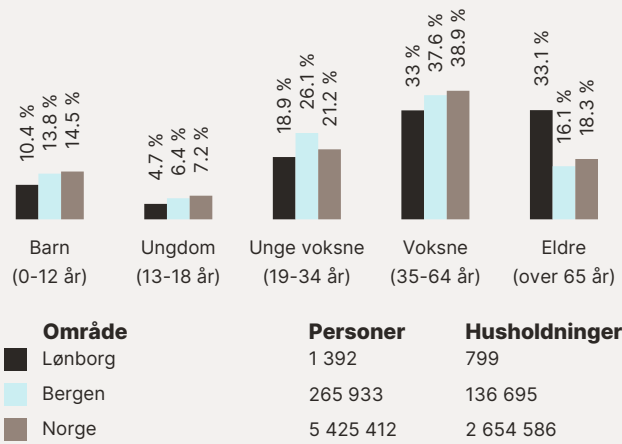


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| Eidsvågnesets barnehage (1-5 år) | 11 min | 🚶 |
| 40 barn                          | 0.9 km |   |
| Hellebakken barnehage (1-5 år)   | 12 min | 🚶 |
| 30 barn                          | 1 km   |   |
| Kidsa Eidsvåg (1-5 år)           | 24 min | 🚶 |
| 30 barn                          | 1.9 km |   |

## Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Coop Extra Helleveien   | 4 min  | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 0.4 km |   |
| Spar Eikeviken          | 19 min | 🚶 |
| PostNord                | 1.6 km |   |



## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået  
Lite støynivå 90/100



Kollektivtilbud  
Veldig bra 89/100

## Sport

- 

Furulia Balløkke Eidsvåg  
Ballspill

11 min   
0.8 km
- 

Eidsvågskogen  
Ballspill

18 min   
1.4 km
- 

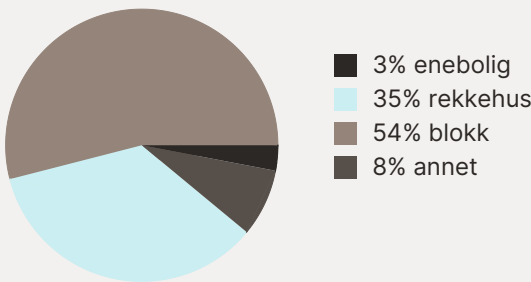
Sammen Lehmkuhl

4 min 
- 

NEXT Nyhavn

5 min 

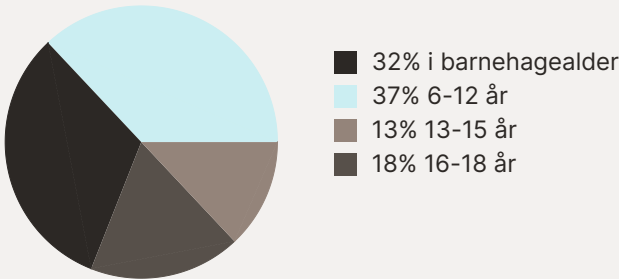
## Boligmasse



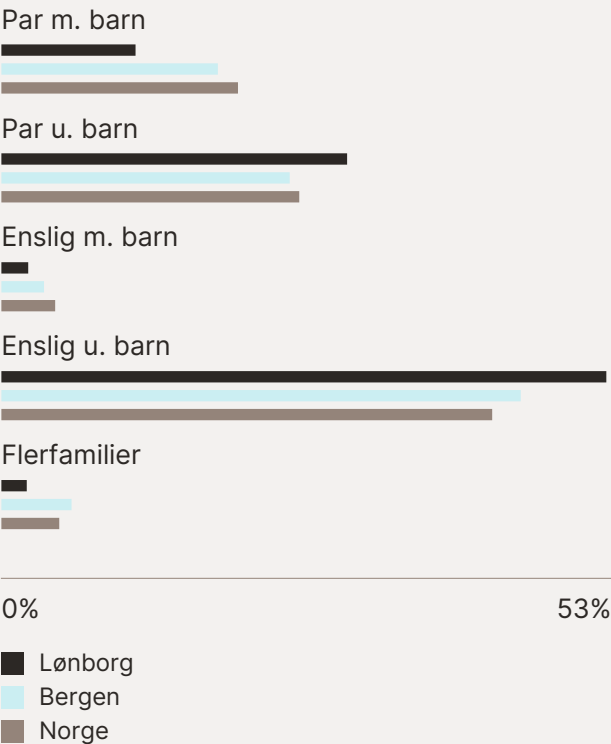
## Varer/Tjenester

-  Kløverhuset 11 min 
-  Vitusapotek Helleveien 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



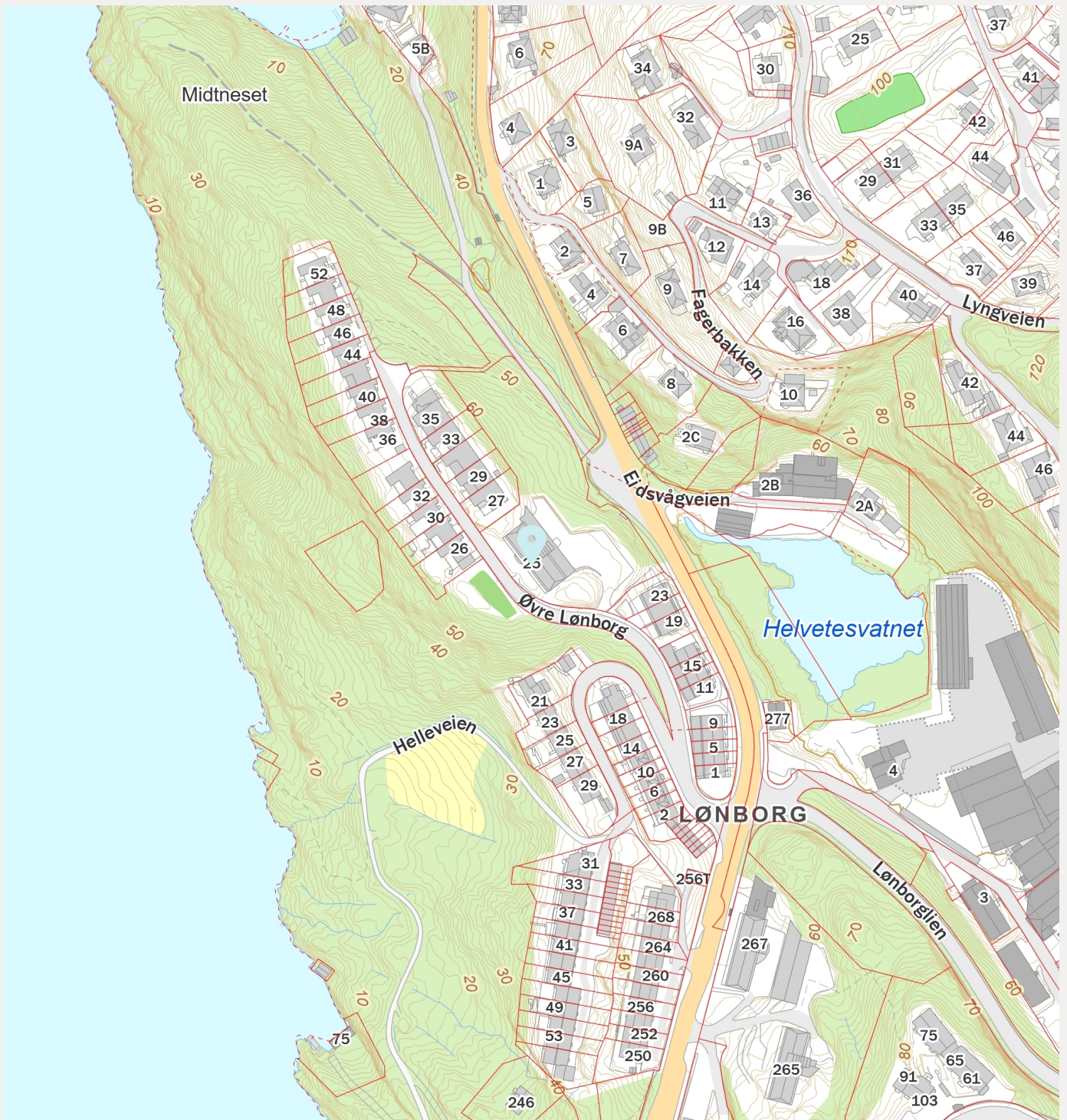
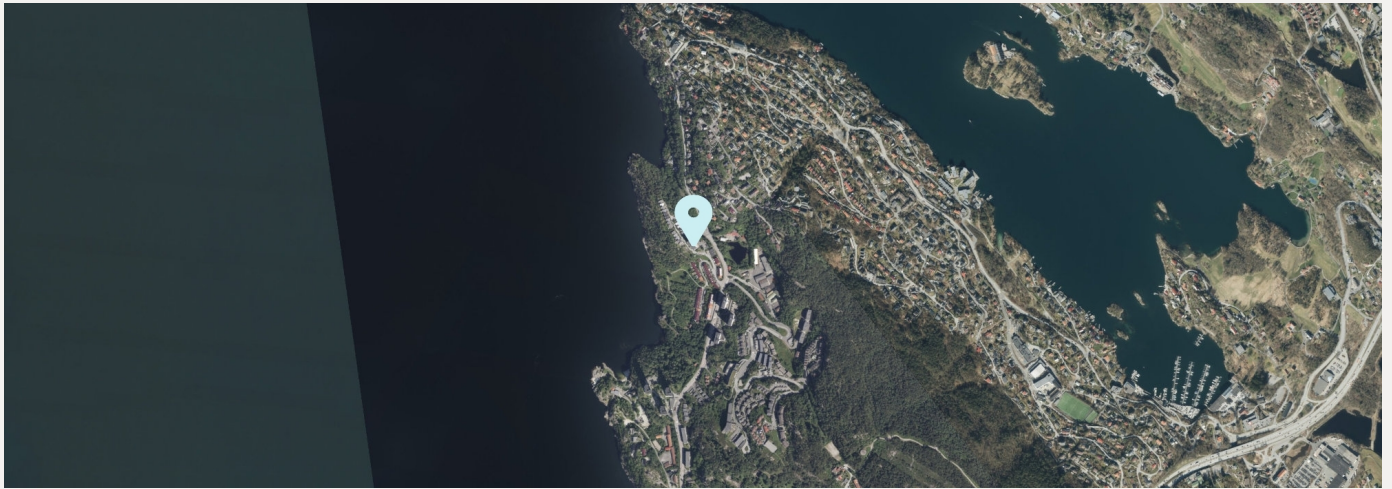
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Partners Eiendomsmegling<br>Storfjord AS                            | Oppdragsnr.                         | 39250036                                                            |
| Adresse                                                                           | Øvre Lønborg 25                                                     |                                     |                                                                     |
| Postnr.                                                                           | 5039                                                                | Sted                                | BERGEN                                                              |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                        |                                                                     |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                  |                                                                     |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2018                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen?   | 7 år                                                                |
|                                                                                   |                                                                     | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Tryg                                                                | Polise/avtalenr                     |                                                                     |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Eivind                                                              | Etternavn                           | Andre Pettersen                                                     |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Sæthre & Storlid as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renovering av bad 2012

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Forrige eier leide fagfolk til å bygge nytt bad

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

I salgs rapport fra 2018

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar



6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Knut Eia, driftsleder  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vaktmester inspirerer jevnlig sluk etc
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Fellesfyr blir fulgt opp av vaktmester
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Driftsleder Knut Eia har kontroll på dettr
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Se punkt ovenfor
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Eier egen ladeboks, montert i 2023, avtale med Elaway
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.  
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Borettslaget vurderer oppussing av fasader og parkeringshus de nærmeste årene, men ingen ting er ennå lagt frem for årsmøtet eller er vedtatt.
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## **SPØRSMÅL FOR BOLIGER I**

### **SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

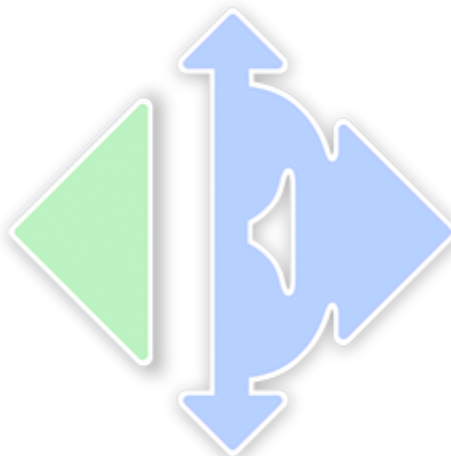
|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Leilighet  
Øvre Lønborg 25  
5039 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 3 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 6 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 20/03/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>                                                                             |

**EIENDOMSDATA:**

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:168, Bnr: 1854     |
| Hjemmelshaver:  | Eivind Andre Pettersen |
| Seksjonsnummer: | -                      |
| Festenummer:    | -                      |
| Andelsnummer:   | 158                    |
| Byggeår:        | 1964                   |
| Tomt:           | 15 783 m <sup>2</sup>  |
| Kommune:        | Bergen                 |

**BEFARINGEN:**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Eivind Andre Pettersen |
| Befaringsdato:      | 19.03.2025             |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2       |
| Vann:               | Offentlig              |
| Avløp:              | Offentlig              |
| Adkomst:            | Offentlig              |

**OM TOMTEN:**

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, murer, plen og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss, maling og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besikttet.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. 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). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Rune Ravem

Kontaktperson: Rune Ravem

Beliggenhet:

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Ytre Sandviken. Like i nærheten finner du Helleneset som er et populært sted hele året, og har fasiliteter som barnebasseng, stupebrett, sittegrupper, toalettanlegg og parkering. Det er i tillegg kort avstand til flere idrettsanlegg/fritidstilbud i området som blant annet Stemmemyren idrettsanlegg, Eidsvåg idrettsplass, samt skole som Hellen skole, Eidsvåg skole, Lønborg VGS og NHH. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet blant annet på Hellen Festning, og Sandviksfjellet. Bussholdeplass med hyppige avganger mot sentrum og Åsane like ved.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 128 047

Navn/foretaksnavn: LØNBORG BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 30.09.1959

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Adkomst til leiligheter via trappegang eller heis.

Fra stuen er det utgang til balkong på 19m<sup>2</sup> inklusiv bod.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 1,5m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, radiator i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Boligen har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet har flislagt gulv, kjøkkenet har laminatgulv, resterende rom har 3-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malt strie, tapet og panel.

Tak: Malte flater.



**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Opplysninger fra hjemmelshaver og tidligere salgsoppgave:

- Badet ble pusset opp i 2012 (utført av tidligere eier, ikke fremvist dokumentasjon).
- Kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2012 (utført av tidligere eier).
- Induksjonsplatetoppen ble skiftet i 2018.
- Montert garderobeskap i mellomgangen og på soverom i 2018.

**FELLESKOSTNADER:**

-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 6. Etasje   | 70    | 0     | 0     | 19  | 69                   | 1                    |
| Kjellerbod  | 0     | 2     | 0     | 0   | 0                    | 2                    |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 70    | 0     | 0     | 19  | 69                   | 3                    |
| SUM BRA     | 72    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Gang(6,1m<sup>2</sup>), mellomgang(4,1m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(2,8m<sup>2</sup>), soverom(8,5m<sup>2</sup>), soverom(12,8m<sup>2</sup>), stue(21,2m<sup>2</sup>), kjøkken(9,2m<sup>2</sup>), kott(0,5m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(1,5m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Det gjøres oppmerksom på at bygningens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen opprinnelig er fra 1964 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da bygningen ble oppført. Oppføring av bygninger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av bygningens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bygninger til boligformål.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Representant for hjemmelshaver

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

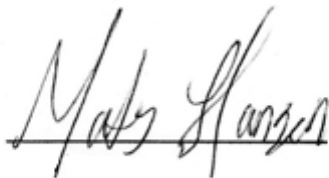
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

20/03/2025



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det er registrert mindre riss/sprekker i enkelte veggfuger i dusjsonen, forholdet må holdes under oppsyn. Det bør påregnes vedlikehold av fuger.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Stedvis ble det ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert mindre tilfeller av bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**Merknader:****TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender betongkonstruksjoner. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluk er plassert bak forhøyet kant i dusjsone. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet. Eksempelvis vil ikke lekkasjevann fra innebygget sistene, fordelerskap til rørsystem plassert i kott eller lekkasje fra servant ledes direkte til sluk.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2012 med slette fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp (fra 2018)
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

#### TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 1987 med unntak av ett stuevindu som er fra 2013.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere, med bakgrunn i alder på vindusrutene kan punkteringer oppstå.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert rustdannelser på utvendige hengsler på altandøren, vedlikehold må påregnes.

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra stuen er det utgang til balkong på 19m<sup>2</sup> inklusiv bod (1,5m<sup>2</sup>).

Merknad/vurdering av avvik:

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,08 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Det er registrert slitasje på overflategulv, vedlikehold må påregnes.

Det er registrert noen løse fasadeplater på ytterveggen mot stue/soverom. Fasadeplatene må festes tilstrekkelig (utskiftning av festemateriell må påregnes for bedre heft/feste av platene).

#### Merknader:

### 6. VVS

#### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Fordelerskapet til rørsystemet er plassert i kott på innsiden av kjøkkenet.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast, antatt eldre avløpsrør/stammer av støpejern i bygningen.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er lokalisert dreksåpning og dremsledning fra fordelerskapet, dremsløsning antas å ledes til toalett/dreksåpning under toalettet. I fordelerskapet er det i tillegg til dreksåpning, åpning i bunnen av skapet som ligger lavere enn tiltenkt dreksåpning, med dagens løsning vil eventuelt lekkasjevann ledes ut i kott og ikke til tiltenkt dremsløsning. Kottet er ikke utstyrt med sluk eller annen lekkasjesikring, forholdet utgjør en risiko for skader ved en lekkasje. For utbedring må åpningen i skapet lukkes.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

#### Merknader:

##### **TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for borettslaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

#### Merknader:

##### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

#### Merknader:

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i felles svalgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

#### **Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det er registrert mindre riss/sprekker i enkelte veggfuger i dusjsonen, forholdet må holdes under oppsyn. Det bør påregnes vedlikehold av fuger.

**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Stedvis ble det ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert mindre tilfeller av bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluk er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet. Eksempelvis vil ikke lekkasjevann fra innebygget sistene, fordelerskap til rørsystem plassert i kott eller lekkasje fra servant ledes direkte til sluk.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets yterside.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer og dører må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1980-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er registrert rustdannelser på utvendige hengsler på altandøren, vedlikehold må påregnes.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1,08 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng.

Det er registrert slitasje på overflategulv, vedlikehold må påregnes.

Det er registrert noen løse fasadeplater på ytterveggen mot stue/soverom. Fasadeplatene må festes tilstrekkelig (utsiftning av festemateriell må påregnes for bedre heft/feste av platene).

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er lokalisert dreksåpning og dremsledning fra fordelerskapet, dremsløsning antas å ledes til toalett/dreksåpning under toalettet. I fordelerskapet er det i tillegg til dreksåpning, åpning i bunnen av skapet som ligger lavere enn tiltenkt dreksåpning, med dagens løsning vil eventuelt lekkasjevann ledes ut i kott og ikke til tiltenkt dremsløsning. Kottet er ikke utstyrt med sluk eller annen lekkasjesikring, forholdet utgjør en risiko for skader ved en lekkasje. For utbedring må åpningen i skapet lukkes.

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**





BERGEN  
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

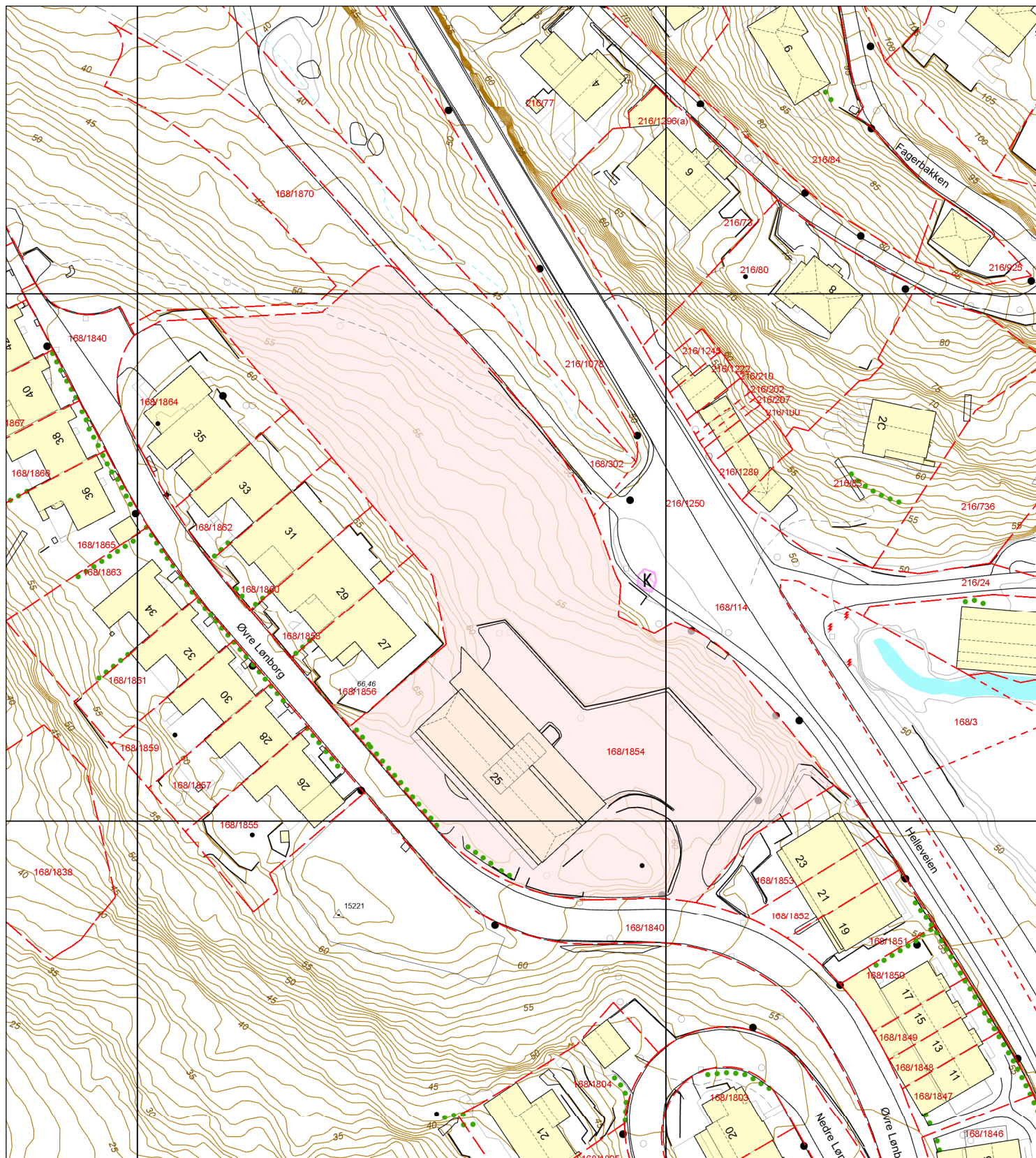
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:1000

Dato: 14.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1854/0/0

Adresse: Øvre Lønborg 25, 5039 BERGEN



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker

Bygning

Registrert tiltak bygg

Fredet bygg

Registrert tiltak anlegg

Kulturminne

Gangveg og sti

Traktorveg

Innmålt Tre

Allé

Hekk

EL belysningspunkt

EL Nettstasjon

Ledning kum

Mast

Skap

Høydekurve

Fastmerker



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 168/1854/0/0

Utlistet 17. mars 2025

### Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal         | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 261369045 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 5 876,5 m <sup>2</sup> | Sikker        | -            | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                   | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------|--------|--------------|
| <a href="#">11010000</a> | 30       | BERGENHUS. HELLEN - LØNBORG - BRUNESTYKKET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 04.05.1959  |        | 100,0 %      |

## 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 |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 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         | 53,0 %       |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur        | Grønnstruktur   | G          | 47,0 %       |

### Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype    | Hensynssonenavn | Beskrivelse            | Dekningsgrad |
|----------|--------------------|-----------------|------------------------|--------------|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H550_1          | Funksjonell strandsone | 49,2 %       |

### Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse         | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone      | H220_3          | Vei støy - gul sone | 68,7 %       |

### Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID   | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivelse         | Dekningsgrad |
|----------|-----------------|-----------------|---------------------|--------------|
| 65270000 | KpStøySone      | H210_3          | Vei støy - Rød sone | 0,4 %        |

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                          | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens areal del KPA 2027 | <a href="#">202417461</a> | 100,0 %      |

### Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn                                                           | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| <a href="#">4260000</a>  | 30       | ÅSANE/BERGENHUS. GNR 216 BNR 24, EIDSVÅG, FRØVIKA (FAGERDALSBUKTA) | 3          | -                         |
| <a href="#">50790000</a> | 30       | ÅSANE/BERGENHUS. GNR 216, EIDSVÅG                                  | 3          | -                         |
| <a href="#">70350000</a> | 35       | BERGENHUS. GNR 216 BNR 853 MFL., FAGERDALEN, LAGER                 | 3          | <a href="#">202220645</a> |

### Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 17. mars 2025



## 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 begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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





BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 17.03.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1854/0/0

Adresse: Øvre Lønborg 25

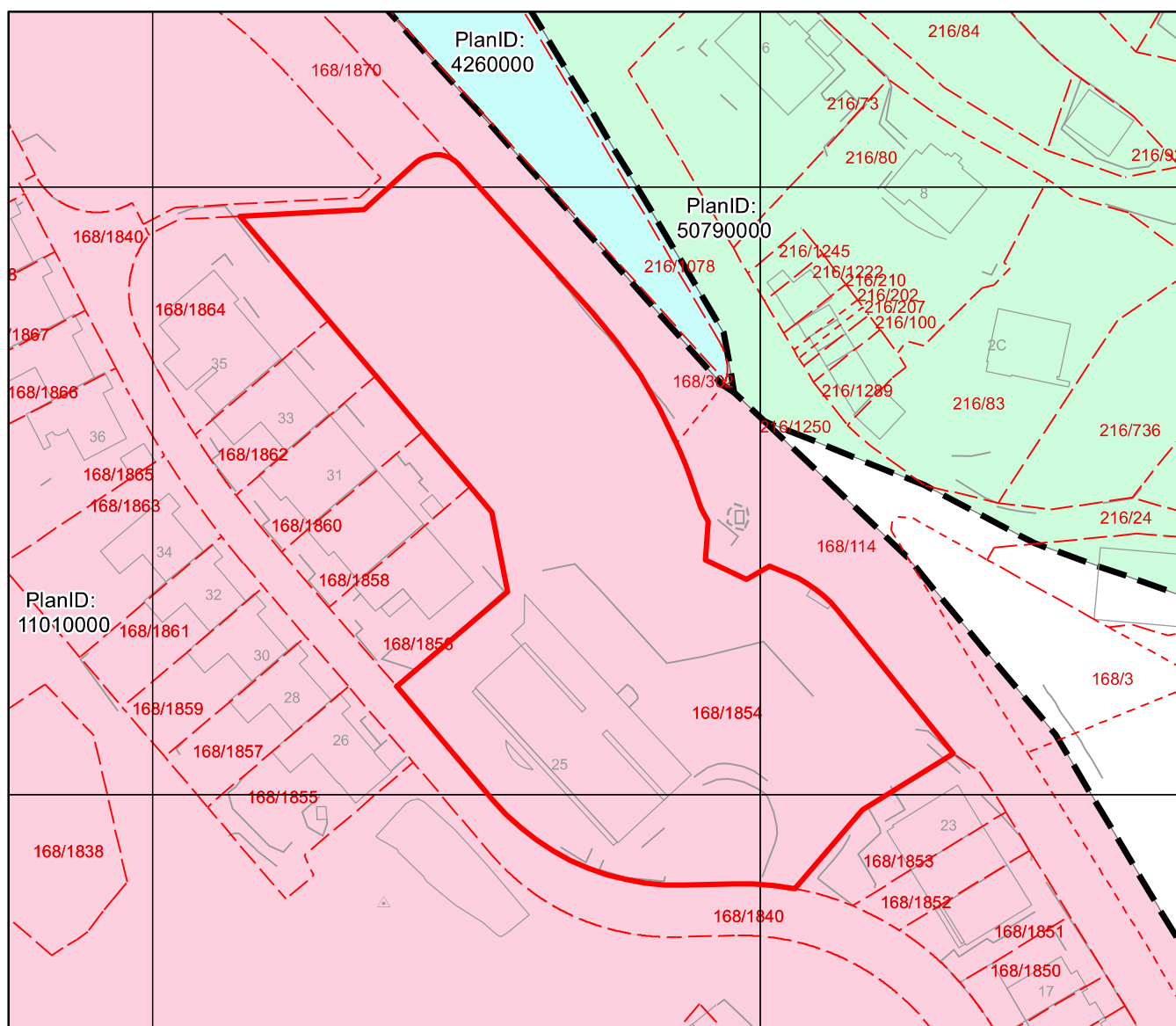


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11010000

 Eiendomsmarkering





Arealplan-ID: 11010000

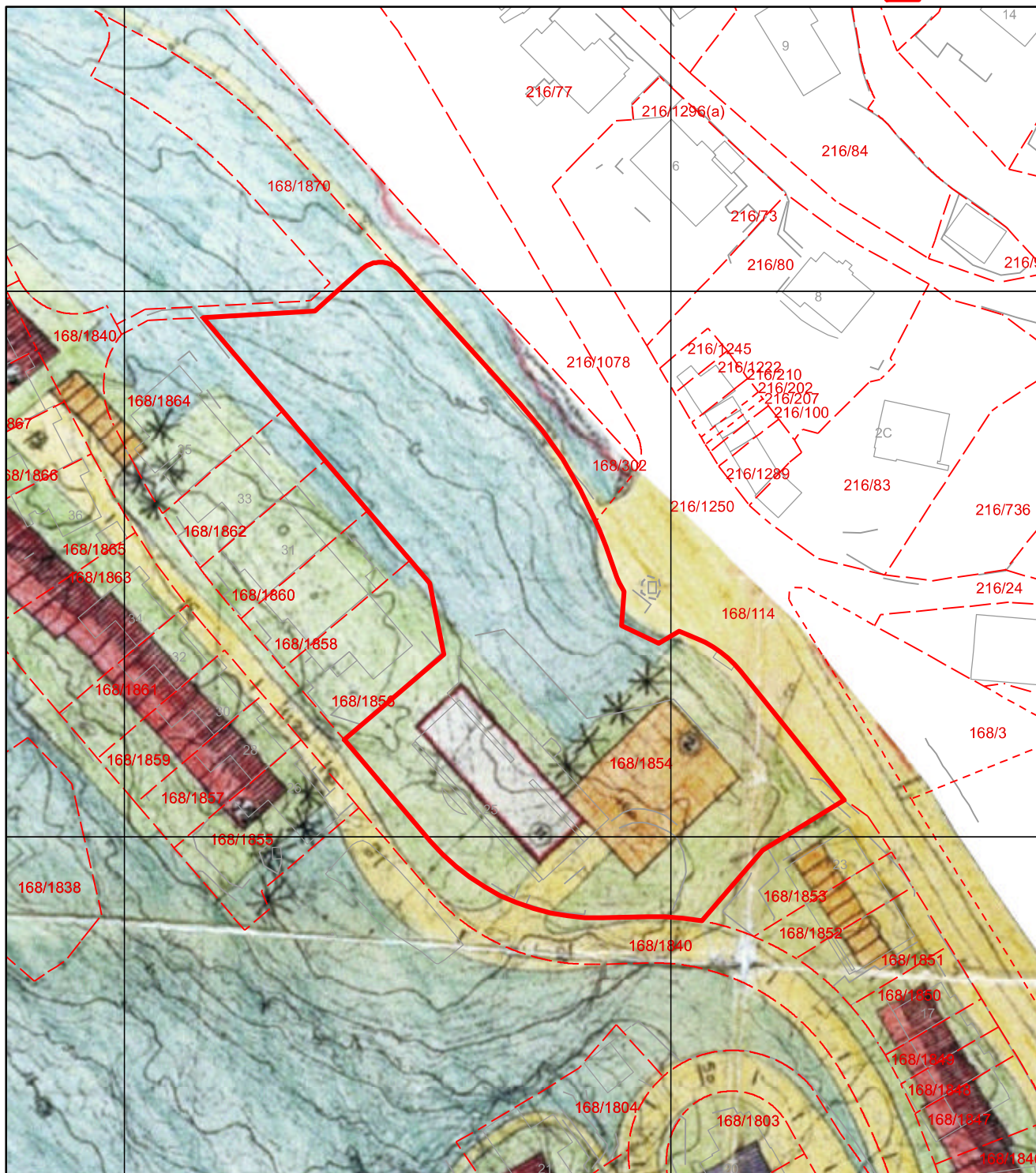
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 168/1854/0/0

Adresse: Øvre Lønborg 25



 Eiendomsmarkering





# TEGNFORKLARING:

FRIAREAL



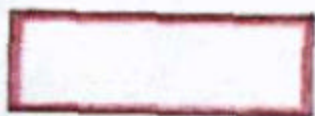
TOMTEAREAL



PUNKTHUS  
(STJERNEHUS)



SLAVEHUS



REKKEHUS



BUTIKKET



GARASJER



REHSEANLEGG



BEGRENSHINGSLINJE





BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 17.03.2025

Arealplan-ID: 65270000

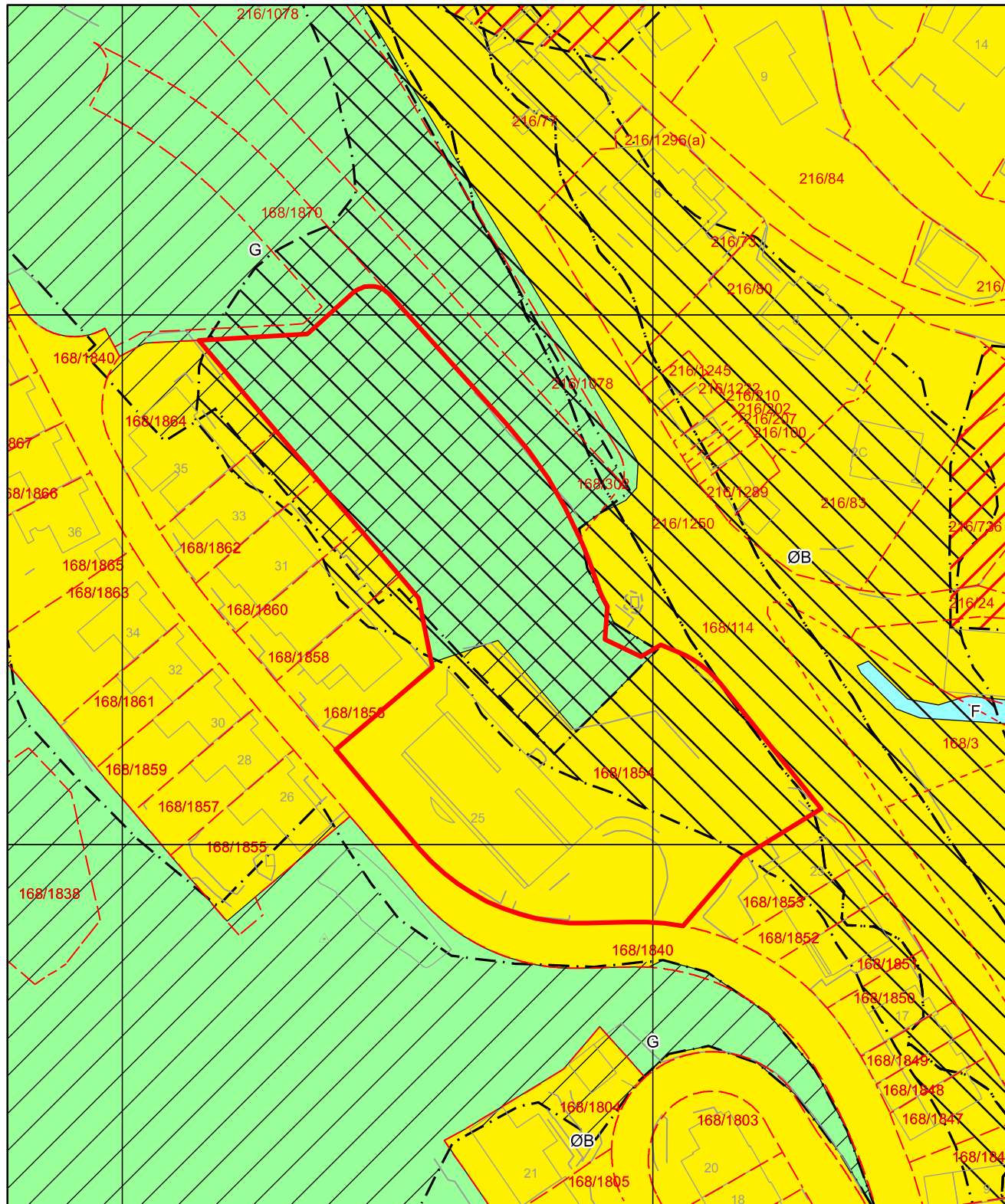
Gnr/Bnr/Fnr: 168/1854/0/0

Adresse: Øvre Lønborg 25



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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

### KPA2018 Arealformål



Angitthensyn landskap



Øvrig byggesone



Faresone



Grønnstruktur



Støysone gul



Friluftsområder



Støysone rød

# Vedtekter for Lønborg borettslag

for Lønborg borettslag org nr 953 128 047.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.desember 1960, endret 30. mai 1989, 19.03.2013, sist endret på ordinær generalforsamling 18.04.2016 og den 27.05.2021 med iverksettelse fra lov om borettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Lønborg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

## Vedtekter for Lønborg borettslag

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.



## Vedtekter for Lønborg borettslag

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Boretts og bruksoverlating

#### 4-1 Borettsen

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## Vedtekter for Lønborg borettslag

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, brannsikringsutstyr og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

## Vedtekter for Lønborg borettslag

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

#### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

#### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## Vedtekter for Lønborg borettslag

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamlingen.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående

## Vedtekter for Lønborg borettslag

eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## § 12 Dugnadsarbeid og parkering

### 12-1 Dugnad

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf vedtektenes § 1, avsnitt. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

### 12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøy innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilt og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøy innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for



## Vedtekter for Lønborg borettslag

eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøy som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøy innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av boretten.

## **LØNBORG BORETTSLAG**

Innkalling til GENERALFORSAMLING

Mandag 06.05.24 kl.18.00

Bergen Røde kors sykehjem

---

### **Dagsorden for generalforsamlingen:**

- 1. Åpning og konstituering**
  - 2. Rapport fra styret 2023**
  - 3. Årsregnskap**
  - 4. Valg**
  - 5. Styrehonorar**
  - 6. Innkommet sak**
- 

Det blir servert kaffe/te og tebrød

### **VEL MØTT**

#### **Styret**

Alle andelseiere har stemmerett. Fremleiere har ikke stemmerett, men inviteres til å delta i debatten. Stemmesedler bli utlevert ved inngangen.

Slippen nedenfor fylles ut, klippes av og gjelder som kontroll ved utlevering av stemmesedler.

---

#### **Adgangstegn ved generalforsamling i Lønborg borettslag, mandag 06.05.23**

Andelseiers navn .....

Blokk .....

Leilighet nr. ....

Fullmakt gitt til .....

Andelseiers underskrift .....

OBS! Kun en fullmakt pr. deltager (jmf. Borettslagsloven § 7-3)



# Rapport fra styret for 2023

## Lønborg borettslag

- **Lagets virksomhet**

Lagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendommer, samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

- **Styrets sammensetning**

|                  |                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Styreleder:      | Kathrine Døsvik, C                                                              |
| Nestleder:       | Kristian Tunestveit, B                                                          |
| Styremedlemmer:  | Anne Margrete Rødsand, C<br>Rune Ravem, C<br>Terje Vistnes, A                   |
| Varamedlemmer:   | Eva Bjørndal, A<br>Lukasz Mojkowski, A<br>Thea Litleskare, C                    |
| Dugnadsledere:   | Aase Pedersen, A<br>Inger Skorpen, A<br>Berit Gjerde, B<br>Eldbjørg Andersen, C |
| Bomiljøutvalget: | Unni Waksin, A                                                                  |
| Valgkomite:      | Bjørg Kårbø, C<br>Remi Fransson, B                                              |

Tilhørende dette semesteret har det blitt avholdt 8 møter i 2023, og 4 i 2024.

- **Saker som har vært behandlet**

- El-bil lading til parkering/garasjer ved A blokken, og 4 felles ladepunkter
- Utredning til nytt garasjeanlegg ved B/C blokken
- Returordning for matavfall
- Utbedring av knevegg på tak i alle blokker
- Sjøppelsjakt i alle blokker vasket
- Fasadevask av A blokken

Uteareal blir kontinuerlig vedlikeholdt. Vi takker dugnadslederne og alle andelseiere som har vært med på dugnad for innsatsen.

Vi har jevnlig service og vedlikehold på heiser, brannanlegg, varmeanlegg og vaskeri. Vi har en del utfordringer på undersentralen og i vaskeriet da anlegget og maskinene begynner å bli gammelt og slitt.

### **Saker under behandling**

- Nye LED lamper i fellesareal B blokken
- Teste brannanlegg, og lage infoskilt med branninstruks i hver etasje i blokkene
- Videre planlegging for garasjeanlegg
- Bossug anlegget i C blokken utredes etter sprekk i rør, dårlig vakuum
- Fyringsutvalget jobber med ny avtale mellom Lønborg borettslag og Hellen sentrum

### **Lagets drift og økonomi**

Laget har ikke lenger oppsparte midler for uforutsette utgifter, det har de siste årene vært mye og kostbart vedlikehold som gjør at laget har hatt økonomiske utfordringer. Fellesutgiftene har økt med konsumprisindeksen for å kunne opprettholde service og vedlikehold, men har gjort det vanskelig for laget å sette til side ekstra midler uten å måtte øke felleskostnadene ytterligere.

Styret jobber med å gå gjennom alle service og driftsavtaler for å kunne forhandle bedre pris.

I tillegg har det vært utfordrende å budsjettere for strøm og varme. Vi ser at fellesstrøm og brensel utgjør en stor post på våre driftsutgifter.

Vi har kollektiv avtale med Telia for TV og internett.

Borettslaget har avtale med Team Service Eia ved innlåsing og vaktordning. Ved skader f.eks. vannlekkasje og andre uforutsette skader skal en kontakte driftsleder/ vakttelefon.

Bossavsug fungerer godt så lenge beboer ikke kaster store og sprikende gjenstander i bossjakt Bossug i C blokken er nå ute av drift til vi får reparert den omfattende og kostbare skaden.

Varmerør i gangvei og trapper fungerer godt, men vi ser at pumpe skulle vært skiftet ut pga alder.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB. Borettslagets revisor har i 2023 vært KMPG AS.

### **Borettslagets eiendomsmasse og forsikring**

Borettslaget består av 183 leiligheter fordelt på 3 høyblokker. Laget har egen propangass/el-kjel varmesentral i sameie med Hellen sentrum borettslag, ca. 60/40 %. Varmesentralen leverer også varme og varmtvann til 9 rekkehus i Øvre Lønborg 1-17.

Bygningene er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre.**

Egenandel ved skader er 12.000 kr.

I tilfeller der borettslagets forsikring skal benyttes må beboer ta kontakt med driftsleder/vakttelefon 900 89 145.

I 2023 har 10 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

| Antall rom | Snitt     | Antall solgte |
|------------|-----------|---------------|
| 1          | 2 450 000 | 1             |
| 2          | 2 360 000 | 4             |
| 3          | 2 625 000 | 2             |
| 4          | 2 993 333 | 3             |



Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligen hverken hos styret eller forretningsfører. Hvis noen ønsker takst på sin andel/leilighet, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

### **Borettslagets lån og lånevilkår**

Restgjeld i husbanken er pr. 31.12.23 kr. 22 057 581,-  
Husbanklånet har fastrente på 2,2 % frem til 01.02.25. Lånet er beregnet nedbetalt 01.07.2031.

### **Økonomi**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningen er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Kommentar til resultatregnskapet for 2023.

Regnskapet ble oppgjort med et positivt resultat kr 3 606 250,-  
Disponible midler pr 31.12.23 er kr 434 711,-  
Endringene i de disponible midlene har vært positiv med kr. 496 657,-

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31.12.23

### **Bomiljø/ sosiale aktiviteter**

I 2023 fikk bomiljøutvalget arrangert en kaffe og vaffel kveld, vi har dessverre litt utfordringer når det gjelder utvalget og gjennomføring av aktiviteter da vi ikke har nok frivillige som bidrar.

Bomiljøet blir i år satt på pause inntil det blir flere kandidater som melder sin interesse.



Til generalforsamlingen i Lønborg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lønborg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Rasmussen, Tom**

**Statsautorisert revisor**

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-10 14:49:04 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

# **Lønborg Borettslag 2023**

# Resultatregnskap 2023

Lønborg Borettslag

Alle beløp i NOK

|                                      | Note | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     | Budsjett 2023     | Budsjett 2024     |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |      |                   |                   |                   |                   |
| Felleskostnader                      | 2    | 15 134 816        | 14 045 567        | 14 668 400        | 15 726 200        |
| A konto innbetalt energi             |      | 0                 | 492 197           | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                      | 3    | 176 603           | 391 592           | 20 004            | 16 500            |
| <b>Sum inntekter</b>                 |      | <b>15 311 418</b> | <b>14 929 356</b> | <b>14 688 404</b> | <b>15 742 700</b> |
| <b>Driftskostnader</b>               |      |                   |                   |                   |                   |
| Dugnad                               | 4    | 20 325            | 27 000            | 0                 | 25 000            |
| Styrehonorar                         | 4, 5 | 290 000           | 260 000           | 270 000           | 350 000           |
| Arbeidsgiveravgift                   | 4    | 43 756            | 40 467            | 38 000            | 49 000            |
| Avskrivninger                        | 6    | 68 624            | 32 633            | 35 000            | 35 000            |
| Andre kostnader fellesanlegg         |      | 0                 | 1 240 630         | 50 000            | 2 900 000         |
| Felles strøm og varme                |      | 3 071 080         | 2 073 682         | 380 000           | 380 000           |
| Festeavgift/tomteleie                |      | 46 372            | 46 372            | 46 500            | 46 500            |
| Kostnader fellesmåling energi        |      | 0                 | 492 197           | 0                 | 0                 |
| Kommunale avg. og eiendomsskatt      |      | 2 372 308         | 2 247 297         | 2 405 000         | 2 540 000         |
| Andre driftskostnader                | 7    | 3 054 427         | 2 651 810         | 3 093 450         | 3 646 646         |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8    | 59 702            | 109 892           | 99 008            | 86 008            |
| Vedlikehold                          | 9    | 909 531           | 3 867 703         | 1 684 996         | 1 565 000         |
| Forretningsførsel                    |      | 375 759           | 385 570           | 410 500           | 368 000           |
| Revisjonshonorar                     |      | 25 388            | 25 263            | 25 000            | 27 000            |
| Andre konsulenthonorarer             |      | 430 346           | 268 501           | 310 000           | 180 000           |
| Kontingent                           |      | 54 900            | 54 900            | 55 000            | 55 000            |
| Forsikring                           |      | 442 360           | 410 009           | 459 000           | 459 000           |
| Tap på fordringer                    |      | 0                 | 30                | 0                 | 0                 |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |      | <b>11 264 876</b> | <b>14 233 956</b> | <b>9 361 454</b>  | <b>12 712 154</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>4 046 542</b>  | <b>695 400</b>    | <b>5 326 950</b>  | <b>3 030 546</b>  |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Renteinntekter bank                  |      | 49 145            | 24 583            | 0                 | 0                 |
| Andre renteinntekter                 |      | 184               | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre finansinntekter                |      | 44 128            | 42 520            | 44 000            | 44 000            |
| <b>Sum finansinntekter</b>           |      | <b>93 457</b>     | <b>67 103</b>     | <b>44 000</b>     | <b>44 000</b>     |
| Rentekostnader lån                   |      | 533 749           | 592 105           | 534 000           | 274 000           |
| Andre rentekostnader                 |      | 0                 | 52                | 0                 | 0                 |
| <b>Sum finanskostnader</b>           |      | <b>533 749</b>    | <b>592 156</b>    | <b>534 000</b>    | <b>274 000</b>    |
| <b>Resultat av finansposter</b>      |      | <b>-440 293</b>   | <b>-525 053</b>   | <b>-490 000</b>   | <b>-230 000</b>   |
| <b>Resultat</b>                      |      | <b>3 606 250</b>  | <b>170 347</b>    | <b>4 836 950</b>  | <b>2 800 546</b>  |
| Til/fra annen EK                     |      | 3 606 250         | 170 347           | 0                 | 0                 |
| Sum disponeringer                    |      | 3 606 250         | 170 347           | 0                 | 0                 |

Resultatrapport 2023 for Lønborg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Lønborg Borettslag

Alle beløp i NOK

|                                    | Note   | 2023                  | 2022                  |
|------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |        |                       |                       |
| <b>Anleggsmidler</b>               |        |                       |                       |
| Bygninger                          | 10, 11 | 42 856 346            | 42 856 346            |
| Andre driftsmidler                 | 6      | 536 260               | 101 506               |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>     |        | <b>43 392 606</b>     | <b>42 957 853</b>     |
| <br><b>Sum anleggsmidler</b>       |        | <br><b>43 392 606</b> | <br><b>42 957 853</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                |        |                       |                       |
| <b>Fordringer</b>                  |        |                       |                       |
| Kundefordringer                    |        | 0                     | 3 302                 |
| Forskuddsbetalte kostnader         |        | 772 753               | 707 159               |
| Andre fordringer                   |        | 299 564               | 527 576               |
| <b>Sum fordringer</b>              |        | <b>1 072 317</b>      | <b>1 238 037</b>      |
| <br><b>Bankinnsk. og kontanter</b> |        |                       |                       |
| Innestående bank                   |        | 1 064 408             | 1 056 695             |
| Skattetrekk                        |        | 7 705                 | 10 794                |
| <b>Sum bankinnsk. og kontanter</b> |        | <b>1 072 113</b>      | <b>1 067 489</b>      |
| <b>Sum omløpsmidler</b>            |        | <b>2 144 430</b>      | <b>2 305 526</b>      |
| <br><b>SUM EIENDELER</b>           |        | <br><b>45 537 036</b> | <br><b>45 263 379</b> |



## Balanse pr. 31.12.2023

Lønborg Borettslag

Alle beløp i NOK

|                                     | Note   | 2023              | 2022              |
|-------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>         |        |                   |                   |
| Andelskapital                       |        | 18 300            | 18 300            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>     |        | <b>18 300</b>     | <b>18 300</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |        |                   |                   |
| Annen egenkapital                   |        | 20 084 736        | 16 478 486        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     |        | <b>20 084 736</b> | <b>16 478 486</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>              |        | <b>20 103 036</b> | <b>16 496 786</b> |
| <b>GJELD</b>                        |        |                   |                   |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |        |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 11, 12 | 22 057 581        | 24 732 420        |
| Borettsinnskudd                     | 11     | 1 666 700         | 1 666 700         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |        | <b>23 724 281</b> | <b>26 399 120</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |        |                   |                   |
| Forskuddsbet felleskostn.           |        | 103 356           | 153 582           |
| Leverandørgjeld                     |        | 689 462           | 1 281 268         |
| Skyldige off. myndigheter           |        | 48 641            | 49 851            |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger   |        | 270 000           | 250 000           |
| Annen kortsiktig gjeld              |        | 598 260           | 632 772           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |        | <b>1 709 719</b>  | <b>2 367 473</b>  |
| <b>SUM GJELD</b>                    |        | <b>25 434 000</b> | <b>28 766 593</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        | <b>45 537 036</b> | <b>45 263 379</b> |

Bergen,  
Styret for Lønborg Borettslag

Kathrine Døsvik  
Styrets leder

Kristian Tunestveit  
Nestleder

Anne Margrete Rødsand  
Styremedlem

Terje Vistnes  
Styremedlem

Rune Ravem  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Lønborg Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

**Note 2 - Felleskostnader**

|                            |                          | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|----------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 3800                       | Andel felleskostnader    | 13 035 396        | 10 737 684        | 13 035 000        | 13 947 000        |
| 3804                       | Utleie garasjeplasser    | 212 359           | 194 080           | 214 000           | 214 000           |
| 3810                       | Utleie lokaler           | 42 043            | 38 039            | 48 000            | 52 800            |
| 3812                       | Utleie parkeringsplasser | 118 360           | 110 300           | 121 000           | 121 000           |
| 3814                       | Brenselinntekter         | 464 750           | 1 795 740         | 0                 | 0                 |
| 3817                       | Bredbånd                 | 890 844           | 810 324           | 891 000           | 1 020 000         |
| 3825                       | Leieinntekter El-bil     | 11 664            | 0                 | 0                 | 12 000            |
| 3826                       | Boder                    | 30 000            | 30 000            | 30 000            | 30 000            |
| 3848                       | Gangvask                 | 329 400           | 329 400           | 329 400           | 329 400           |
| <b>Sum felleskostnader</b> |                          | <b>15 134 816</b> | <b>14 045 567</b> | <b>14 668 400</b> | <b>15 726 200</b> |

**Note 3 - Andre inntekter**

|                            |                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3855                       | Vaskeripenger    | 12 810           | 16 259           | 20 004           | 15 000           |
| 3860                       | Brenseloverskudd | 159 543          | 371 757          | 0                | 0                |
| 3885                       | Andre inntekter  | 4 250            | 3 576            | 0                | 1 500            |
| <b>Sum andre inntekter</b> |                  | <b>176 603</b>   | <b>391 592</b>   | <b>20 004</b>    | <b>16 500</b>    |

**Note 4 - Lønnskostnader**

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

**Note 5 - Styrehonorar**

|                         |                        | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330                    | Styrehonorar           | 270 000          | 250 000          | 270 000          | 350 000          |
| 5331                    | Avsetning styrehonorar | 20 000           | 10 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum styrehonorar</b> |                        | <b>290 000</b>   | <b>260 000</b>   | <b>270 000</b>   | <b>350 000</b>   |

**Note 6 - Andre eiendeler**

|                                   | <b>Tørketrommel</b> | <b>Miljøstasjon</b> | <b>Porttelefonanlegg</b> |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 24 475              | 86 994              | 268 300                  |
| Årets tilgang                     | 0                   | 0                   | 0                        |
| Årets avgang                      | 0                   | 0                   | 0                        |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 24 475              | 86 994              | 268 300                  |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                   | 0                   | 26 323                   |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 24 475              | 86 994              | 204 684                  |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                   | 0                   | 63 615                   |
| Anskaffelsesår                    | 2013                | 2011                | 2016                     |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                   | 0                   | 0                        |

|                                   | <b>Speed Queen<br/>tørketrommel</b> | <b>Kjemikalieskap</b> | <b>Infrastruktur ELbil</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01         | 24 103                              | 30 645                | 0                          |
| Årets tilgang                     | 0                                   | 0                     | 503 377                    |
| Årets avgang                      | 0                                   | 0                     | 0                          |
| Anskaffelseskost pr.31.12         | 24 103                              | 30 645                | 503 377                    |
| Årets av- og nedskr. pr.31.12     | 0                                   | 6 034                 | 36 264                     |
| Akk. av- og nedskr. pr.31.12      | 24 103                              | 25 112                | 36 264                     |
| Bokført verdi pr.31.12            | 0                                   | 5 532                 | 467 112                    |
| Anskaffelsesår                    | 2016                                | 2019                  | 2023                       |
| Antatt rest levetid (i antall år) | 0                                   | 0                     | 5                          |

**Note 7 - Driftskostnader**

|                            |                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5510                       | Styredisposisjoner               | 24 076           | 14 574           | 20 004           | 20 004           |
| 5901                       | Gaver ansatte                    | 0                | 1 026            | 1 000            | 1 000            |
| 5902                       | Gaver til styremedlemmer         | 1 968            | 0                | 3 000            | 1 200            |
| 5903                       | Gaver til beboere                | 420              | 0                | 0                | 0                |
| 6300                       | Leiekostnader                    | 5 125            | 2 625            | 4 000            | 10 000           |
| 6325                       | Renovasjon                       | 4 711            | 0                | 18 000           | 18 000           |
| 6326                       | Snømåking og brøyting            | 137 893          | 78 837           | 40 000           | 160 000          |
| 6335                       | Containerleie/ -tømming          | 21 460           | 14 669           | 30 000           | 30 000           |
| 6336                       | HMS                              | 0                | 22 458           | 24 000           | 26 000           |
| 6345                       | Lyspærer, sikringer og batterier | 9 568            | 9 026            | 9 996            | 9 996            |
| 6360                       | Renhold og matteleie             | 146 986          | 140 471          | 200 004          | 200 004          |
| 6366                       | Reparasjon av utstyr, verktøy og | 0                | 15 981           | 9 996            | 9 996            |
| 6370                       | Garasjer                         | 0                | 7 464            | 0                | 80 000           |
| 6372                       | Heis                             | 146 939          | 134 383          | 300 000          | 300 000          |
| 6375                       | TV/Bredbånd                      | 988 783          | 841 955          | 810 000          | 1 020 000        |
| 6376                       | Vaktmestertjenester              | 1 254 854        | 1 054 417        | 1 300 000        | 1 400 000        |
| 6377                       | Vakthold                         | 5 528            | 6 304            | 0                | 10 000           |
| 6390                       | Andre driftskostnader            | 37 477           | 5 144            | 10 000           | 10 000           |
| 6391                       | Diverse serviceavtaler           | 210 376          | 214 524          | 200 000          | 250 000          |
| 6400                       | Leie maskiner og utstyr          | 0                | 9 104            | 0                | 15 000           |
| 6410                       | Leie av kontormaskiner, inventar | 12 138           | 10 416           | 9 996            | 15 000           |
| 6630                       | Egenandel ved skade              | 10 000           | 20 000           | 20 000           | 20 000           |
| 6800                       | Kontorkostnader                  | 19 669           | 10 885           | 9 996            | 9 996            |
| 6860                       | Kursutgifter                     | 1 000            | 0                | 15 996           | 15 996           |
| 6900                       | Telefonutgifter                  | 11 492           | 17 612           | 35 004           | 12 000           |
| 6940                       | Porto                            | 2 228            | 3 740            | 1 500            | 1 500            |
| 7120                       | Utleie bompenger, parkering mm   | 0                | 0                | 300              | 300              |
| 7740                       | Øreavrunding                     | 4                | 6                | 0                | 0                |
| 7770                       | Bankgebyr                        | 359              | 662              | 504              | 504              |
| 7779                       | Andre gebyr                      | 509              | 13 776           | 150              | 150              |
| 7782                       | Kostnader bomiljø                | 865              | 1 718            | 20 004           | 0                |
| 7790                       | Andre kostnader                  | 0                | 35               | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b> |                                  | <b>3 054 427</b> | <b>2 651 810</b> | <b>3 093 450</b> | <b>3 646 646</b> |

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

|                                                 |                                       | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6500                                            | IT utstyr                             | 5 063            | 4 255            | 15 000           | 15 000           |
| 6502                                            | Brannvernutstyr                       | 0                | 0                | 15 000           | 25 000           |
| 6503                                            | Annet driftsmateriell                 | 12 491           | 3 317            | 5 004            | 5 004            |
| 6505                                            | Låser, nøkler, postkasser, skilt etc. | 5 067            | 72 405           | 20 000           | 20 000           |
| 6510                                            | Verktøy og redskap                    | 2 048            | 9 128            | 8 000            | 8 000            |
| 6512                                            | EL Bil ladepunkt m.m                  | 4 548            | 0                | 0                | 0                |
| 6540                                            | Inventar                              | 4 724            | 0                | 5 004            | 5 004            |
| 6541                                            | Lekeplasser, lekeapparater,           | 0                | 0                | 6 000            | 6 000            |
| 6553                                            | Abonnement og lisenser                | 25 762           | 20 788           | 25 000           | 2 000            |
| <b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b> |                                       | <b>59 702</b>    | <b>109 892</b>   | <b>99 008</b>    | <b>86 008</b>    |

**Note 9 - Vedlikehold**

|                        |                                     | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6601                   | Vedlikehold bygninger utvendig      | 103 139          | 807 513          | 300 000          | 300 000          |
| 6602                   | Vedlikehold rør og sanitær          | 212 866          | 158 825          | 200 000          | 200 000          |
| 6603                   | Vedlikehold elektrisk anlegg        | 73 354           | 1 653 150        | 250 000          | 550 000          |
| 6604                   | Vedlikehold utvendig anlegg         | 35 701           | 160 690          | 69 996           | 50 000           |
| 6605                   | Vedlikehold bygninger Innvendig     | 1 377            | 86 111           | 40 000           | 40 000           |
| 6606                   | Vedlikehold heis                    | 127 377          | 804 928          | 200 000          | 200 000          |
| 6607                   | Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg | 30 341           | 0                | 30 000           | 30 000           |
| 6608                   | Vedlikehold garasjer                | 3 363            | 0                | 70 000           | 10 000           |
| 6609                   | Div.drift/vedlikeh.inventar mindre  | 1 561            | 0                | 10 000           | 10 000           |
| 6610                   | Vedlikehold ventilasjon             | 44 149           | 19 769           | 250 000          | 40 000           |
| 6614                   | Vedlikehold maling                  | 12 045           | 11 101           | 15 000           | 15 000           |
| 6616                   | Vedlikehold tak                     | 149 439          | 0                | 150 000          | 20 000           |
| 6617                   | Vedlikehold dører og vinduer        | 49 873           | 51 347           | 100 000          | 100 000          |
| 6651                   | Div.drift/vedlikeh.fellesanleg      | 64 948           | 114 270          | 0                | 0                |
| <b>Sum vedlikehold</b> |                                     | <b>909 531</b>   | <b>3 867 703</b> | <b>1 684 996</b> | <b>1 565 000</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**Note 10 - Bygninger**

|                           | <b>Boliger</b> |
|---------------------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 | 42 856 346     |
| Anskaffelseskost pr.31.12 | 42 856 346     |
| <br>                      |                |
| Bokført verdi pr.31.12    | 42 856 346     |
| <br>                      |                |
| Anskaffelsesår            | 1962           |

**Note 11 - Pantstillelser**

|                                                       | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Pantstillelser                                        | 23 724 281  | 26 399 120  |
| Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet | 42 856 346  | 42 856 346  |

**Note 12 - Langsiktig gjeld****Husbanken**

Renter 31.12.23: 2,22%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2001 60 500 000

Nedbetalt tidligere 35 767 580

Nedbetalt i år 2 674 839

Lånesaldo 31.12 22 057 581

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2031

**Sum langsiktig gjeld 22 057 581****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner 9 262 549

| <b>Langsiktig gjeld fordelt pr andel</b> | <b>Ant. andeler</b> | <b>Andel gjeld 31.12</b> | <b>Sum fellesgjeld</b> |
|------------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Lån Husbanken 13516919                   | 36,00               | 152 567,00               | 5 492 412,00           |
|                                          | 3,00                | 135 989,00               | 407 967,00             |
|                                          | 1,00                | 131 657,00               | 131 657,00             |
|                                          | 57,00               | 131 408,00               | 7 490 256,00           |
|                                          | 5,00                | 118 881,00               | 594 405,00             |
|                                          | 50,00               | 107 164,00               | 5 358 200,00           |
|                                          | 4,00                | 93 921,00                | 375 684,00             |
|                                          | 25,00               | 82 547,00                | 2 063 675,00           |
|                                          | 2,00                | 71 671,00                | 143 342,00             |

**Note 13 - Disponible midler**

|                                    | 2023           | 2022              |
|------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01</b> | <b>-61 947</b> | <b>2 351 557</b>  |
| Periodens resultat                 | 3 606 250      | 170 347           |
| Årets afskrivninger                | 68 624         | 32 633            |
| Årets investeringer                | -503 377       | 0                 |
| Avdrag lån                         | -2 674 839     | -2 616 484        |
| <b>Endring i disponible midler</b> | <b>496 657</b> | <b>-2 413 504</b> |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>    | <b>434 711</b> | <b>-61 947</b>    |

# 24-Årsregnskap ...

Name  
**Døsvik, Kathrine**

Date  
**2024-04-08**

Identification

 Døsvik, Kathrine

Name  
**Tunestveit, Kristian**

Date  
**2024-04-09**

Identification

 Tunestveit, Kristian

Name  
**Ravem, Rune**

Date  
**2024-04-08**

Identification

 Ravem, Rune

Name  
**Rødsand, Anne Margrete**

Date  
**2024-04-09**

Identification

 Rødsand, Anne Margrete

Name  
**Vistnes, Terje**

Date  
**2024-04-09**

Identification

 Vistnes, Terje



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



#### **4. Valgkomiteens forslag**

##### **Styre:**

Styreleder: Rune Ravem, blokk C, velges for 1 år.

Styremedlem: Kristian Tunestveit - blokk B, ikke på valg

Styremedlem: Anne M Rødsand- blokk C, velges for 2 år

Styremedlem: Eivind Pettersen - blokk A, velges for 2 år

Styremedlem: Thea Serine Moen Litleskare - blokk C, velges for 2 år

##### **Varamedlemmer**

Eva Bjørndal - blokk A, velges for 1 år

Lukasz Mojkowski - blokk A, velges for 1 år

Kine Madeleen Bjørge - blokk C, velges for 1 år

##### **Dugnadsledere:**

Blokk A: Inger Skorpen, velges for 1 år

Ingeborg Helvik, velges for 1 år

Blokk B: Berit Gjerde, velges for 1 år

Blokk C: Eldbjørg Andersen, velges for 1 år

##### **Valgkomite:**

Kathrine Døsvik, Blokk C velges for 1 år

Remi Fransson, Blokk B velges for 1 år

## **5. Styrehonorar**

Styret foreslår totalt styrehonorar økt til 350 000 kr.

Styrehonoraret er foreslått vesentlig økt for 2023 pga økende arbeidsmengde i forbindelse med garasjeprojekt. Det vil være naturlig å sette ned styrehonoraret nest år dersom arbeidet er avsluttet.

## **6. Innkomne forslag**

Epost 15.01.24:

Hei,

Vil komme med forslag om å etterisolere byggene. Jeg tror de fleste har opplevd hvor kaldt det blir i leilighetene i de siste kuldeperiodene. Dette selv med god varme i radiatoren, og kanskje også i kombinasjon med andre varmekilder vi har stående selv.

Spesielt registrerer jeg det er kaldt på siden med inngangsdørene, dette er det flere andre som også har bemerket av naboer, når vi har snakket om akkurat dette.

Er klar over at etter isolasjon nok er både en stor, og ikke minst kostbar operasjon. Men samtidig, ville vi på sikt spare utgifter til felles oppvarming i byggene, og presset på vårt allerede godt brukte felles strømnnett ville også blitt mindre.

Jeg har som sikkert mange andre, selv etter isolert fra innsiden av leiligheten, men det blir bare "halv jobb", så lenge utsiden og kledningen er så gammel og utett som den er.

En løsning kunne i alle fall vært å i første omgang finne ut hva en slik oppgradering vil koste.

Mvh,

Bjørn André Widvey

Helleveien 265

Leilighet 1204

Styrets innstilling til innkommet sak:

### **Styresak – tetting og etterisolering utvendig vegger.**

Det vises til innsendt forslag datert 15.01.2024 vedrørende tetting og etterisolering av utvendig vegger.

Borettslagets overordnet mål er å ivareta borettslagets leiligheter etter de standarder og forskrifter som til enhver tid gjelder.

Etterisolering og tetting er en viktig del og inngår i borettslagets generelle vedlikeholdsintervaller og planer.

I den sammenheng er varmetap en nøkkelfaktor og styret mener derfor at et slikt vedlikeholdsintervall også må sees i sammenheng med andre faktorer som eldre dører og vinduer.

Tross energieffektivisering og reduksjon av kostnader i forbindelse med varmetap er begge vedlikehold svært omfattende med betydelige kostnader.

Hensyn som må tas er blant annet uniformering, energieffektivisering og finansiering i en helhetlig løsning.

Målsettingen for styret er å sikre at et slikt vedlikehold blir best mulig, med blant annet rett bruk av rette ressurser og entreprenører og med minst mulig påvirkning av dagens kostnadsbilde.

Styrets anbefaling er derfor at det er tryggest å benytte konsulenter med dokumenterte gode resultater.

Styret har derfor startet arbeidet med å identifisere omfang og vil på kommende generalforsamling be om fullmakt til å gjennomføre et forprosjekt for å innhente pris og finansiering.

|                      |      |                           |
|----------------------|------|---------------------------|
| Boligselskapets navn | 24   | LØNBORG BORETTSLAG (0024) |
| Budsjett år          | 2025 |                           |

| Budsjett tall hele boligselskapet                              | Kostnader i kr | Kostnader i % |
|----------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Vedlikehold                                                    | 1 185 000      | 7 %           |
| Kommunale avgifter/Eiendomsskatt                               | 2 800 000      | 18 %          |
| Driftskostnader                                                | 7 934 300      | 50 %          |
| Renter lån                                                     | 850 000        | 5 %           |
| Avdrag lån                                                     | 2 522 000      | 16 %          |
| Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn) | 518 200        | 3 %           |
| Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter           | 15 809 500     | 100 %         |

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

### Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2025

