

PROAKTIV



LØNBORGLIEN 234





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LØNBORG

Lekkert rekkehus i barnevennlig område med inngjerdet, bilfritt gatetun. Vestvendt, solrik balkong, sjøutsikt, fast parkering med elbillader, ingen dokument avgift.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lønborglien 234, 5039 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 168, bnr. 1916, i Bergen kommune

Prisantydning: 7.200.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Totalpris: 7.218.396,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1991

Rom/soverom: 5/4

BRA: 150 m²

BRA-i: 150 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Rekkehuset diponerer en biloppstillingsplass med elbillader på borettslagets tomt. Parkeringsplassen er merket med nr. 234.

Tomt: 14081.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.500,-

Felleskostnader inkl.: Kom. avgifter, felles forsikring, drift av borettslaget, kollektiv kabel-tv og bredbånd (fiber) fra Telenor, og sparing til kommende vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: grønn C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	45	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
54	105		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Hele salgsprosessen gikk på skinner”

“Fra dag en opplevde vi Kristin Svarstad tillitsskapende og tilgjengelig. Vi fikk gode råd underveis, mens det samtidig ble lyttet til våre innspill. Vår erfaring er at hele salgsprosessen ble gjennomført på en faglig sterk og svært profesjonell måte. Og vi satte stor pris på at det ble gjort med smittende godt humør”.

Toril Tysseland

“Profesjonelt, ivaretakende og trygt”

Elisabeth Solberg

“Kristin er en usedvanlig dyktig eiendomsmegler som vi virkelig kan anbefale på det varmeste”

“Vi har både kjøpt, og solgt flere eiendommer med Kristin som eiendomsmegler. Hun innehar særdeles høy faglig dyktighet i alle ledd av salgsprosessen. Profesjonell, ryddig, pålitelig, arbeidsom, tillitsfull og imøtekommande. Det er allikevel evnen til å knytte bånd og relasjoner som er spesielt med Kristin. Med sin smittende latter og vinnende vesen er Kristin en eiendomsmegler av de sjeldne!”.

Steinar Strand Hansen

“Proaktiv yter enda litt mer enn andre eiendomsmegler-firma vi har brukt tidligere! Vi er veldig fornøyd, og anbefaler Proaktiv til alle som vil ha et bekymringsløst salg”

“Proaktiv, ved megler Kristin Svarstad, var suverene fra start til slutt. En grundig gjennomgang ved befaring, med gode råd for å gjøre boligen enda mer salgbar. God kontakt underveis, og alltid tilgjengelig for spørsmål og råd. Privatvisninger og hoved-visning ble håndtert på en profesjonell og god måte. God markedsføring til riktig kundegruppe førte til stor pågang fra interessenter, og boligen ble solgt etter første fellesvisning til en pris vi var svært godt fornøyd med”.

Kyrre Storm Aarland

“Har vår beste anbefaling”

“Vi er veldig fornøyd med megler Kristin som vi benyttet ved siste eiendomssalg. Hun er vel for øvrig også den eneste megleren vi har vært borti ved eiendomsoverdragelser hvor vi opplevde integritet og profesjonalitet som forventet”.

Halfdan Nitter

“Som kjøper var vi veldig godt fornøyd med oppfølgingen vi fikk fra Proaktiv”

“Ble gjennom hele prosessen godt informert på alle steg fra budrunde til overtagelse protokoll ble signert. Meglerne vi traff gjennom kjøpsprosessen kunne jobben sin til fingerspissen, var hyggelig og hjelpsom med alt vi lurte på. Vil absolutt også vurdere Proaktiv til de som skal selge”.

Bjørn Helge Breivik

“Svært hyggjeleg, og hjelpsom”

“Dei tilpassa seg alle særheter med mitt boligkjøp. Eg befannt meg i Oslo og måtte få ting ordna via slekt og meglar. Heilt fram tom. overtagelsen”.

Olav Skarvatun

“Tusen takk for en kjempejobb, Kristin”

“Vi opplevde at mekleren hadde god innsikt i markedet, gav gode råd, inngav trygghet og profesjonalitet gjennom hele prosessen”.

Ingar Benjamin Nordby

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist: **Kristin Svarstad Berg**



Kristin Svarstad Berg
Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Mobil: 91 65 60 12
E-post: ks@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandviken
Telefon: 55 30 32 00
Proaktiv Sandviken AS
Org. nummer: 999 248 284

EN NY HVERDAG

Velkommen til Lønborglien og Fargerlien Borettslag.

Velkommen til Fagerlien borettslag. Borettslaget som går mot strømmen og justerer ned fellesutgiftene sine, som et resultat av nedbetalt gjeld og gjennomførte vedlikeholdsprosjekter.

Øverst i fjellsiden ligger et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde som er et ordentlig godt sted å bo. Det kan jeg si med sikkerhet, da jeg selv har bodd i området i 8 år. Dette er et hyggelig nabolag med nærhet til skogen og byen. Bussholdeplassen (12 Montana-Lønborglien) er rett rundt hjørnet og nærmeste turløype bokstavelig talt noen skritt lenger.

Et sentralt område med mange barnefamilier, nærhet til byfjell og naturområder, og samtidig enkel tilgang

til dagligvarehandel, barnehager, skoler og bysentrum. I 2023 ble dagens eier overbevist av det gjennomgående lyset, de store vindusflatene, moderne kvaliteter, to bad og fire store soverom. Det åpne kjøkkenet gjør at man kan være en del av det sosiale som foregår i stuen, og som småbarnsforeldre var det en fordel at de kunne flytte rett inn. Nå er det tid for å flytte hjemover til familie nord i landet, og det gir deg muligheten til å overta et hjem som har vært godt ivaretatt og oppriktig elsket, og ikke minst kan du bli en del av dette fantastiske nabolaget.

Megler/Partner/Fagansvarlig/Jurist
Kristin Svarstad Berg



LØNBORG

Kommune: Bergen / Område: Lønborg

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Øverst i fjellsiden i Ytre Sandviken. I et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde. Lønborglien ble bygget ut i flere byggetrinn fra 1980-tallet, og utover 1990- og 2000 tallet. Et ordentlig godt sted å bo. En påstand jeg kan bekrefte er sann, da jeg selv har bodd i dette området de siste 8 årene. Dette er et hyggelig nabolag med nærhet til skogen og byen. Jeg vil anta du bruker ca. 30 sekunder fra egen dør til bussholdeplass (rute nr. 12 Montana - Lønborglien), og legger du på 5 nye sekunder har du startet på nærmeste turløype. Her har du mulighet til å bli en del av et raust, inkluderende og engasjert nærmiljø. Området rundt denne husrekken er gjerdet inn. Et bilfritt, barnevennlig og trygt sted for både store og små. De voksne prater over en kopp kaffe, mens de minste leker livlig i sandkassen utfordrer sykkelevnen på balansesykkelen eller setter seil med borettslagets sjørøverskute. I gaten like nedenfor kan du øve på pasning, corner, straffe og balltriks på to, inngjerdede grusbaner.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Lønborglien snuplass Linje 12	1 min 0.1 km
🚆	Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	13 min 9.4 km
✈️	Bergen Flesland	27 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Helleveien Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
🛒	Spar Eikeviken PostNord	16 min 1.3 km

VARER/TJENESTER

🏪	Åsane Storsenter	11 min
🏪	Vitusapotek Helleveien	23 min

SPORT

⚽	Hellen skole Aktivitetshall, ballspill	19 min 1.5 km
⚽	Furulia Balløkke Eidsvåg Ballspill	19 min 1.5 km
🚶	Sammen Lehmkuhl	5 min
🚶	NEXT Nyhavn	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Fagerlien Borettslag gjestelader	1 min
---	----------------------------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Når jeg spør selger hvorfor de valgte å bosette seg i dette området sier det at de lenge hadde ønsket seg en moderne bolig i et område med andre barnefamilier, nærhet til byfjell og naturområder, og samtidig enkel tilgang til sentrum. På vei hjem fra arbeid er det et stort utvalg av butikker å velge mellom, og du kan enkelt svinge innom Rema 1000, Spar Øyjorden, Spar Eikeviken og Exta Helleveien. Det er et godt utvalg av barnehager i nærområdet og de minste har en

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

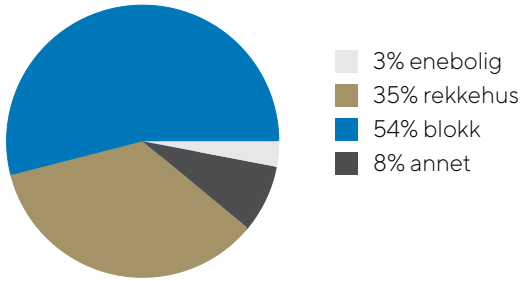
tilnærmet bilfri vei over Hellen fort når de går sammen til Hellen barneskole.

En av de tingene dagens eier har satt stor pris på, er den umiddelbare nærheten til naturen. "Om det bare er oss, eller sammen med andre småbarnsfamilier fra nabolaget, så bruker vi Hellen fort og Eidsvåg fjellet for alt det er verdt. Den umiddelbare nærheten til friområder gjør at man enkelt på en ukedag kan gå rett fra jobb og barnehage og ut i naturen med primus for å spise middag".

Skulle du foretrekke innendørs trening er det flere alternativer i nærheten. SATS ELIXIA Sandviken ligger i lyse og store lokaler ved sjøen på Måseskjæret. Senteret kan tilby personlig trening med egne soner for frivekter og kondisjonstrening, gruppetrening, sykkelsal, Yoga-sal og badstue. Ønsker du en dukkert i byfjorden eller en fin dag ved sjøen er det ikke langt ned til Helleneset. Det er en av byens best utbygde badeplasser med en sandfjære for barn, basseng, flotte svaberg og gressplen. Her har du med andre ord nærhet til det du trenger i hverdagen, og det du ønsker i helgene.

Bebyggelse
Veletablert boligområde som består hovedsakelig av spredt

BOLIGMASSE



rekke- og eneboligbebyggelse, samt noe blokkbebyggelse.

Adkomst
Følg Åsaneveien frem til NHH, og ta av mot Helleveien. Følg Helleveien fremover, og ta av til høyre opp Lønborglien. Følg Lønborglien oppover og du vil få Lønborglien 234 på venstre hånd. Det er gjesteparkering på anviste plasser.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Hellen skole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Eidsvåg skole (1-7 kl.) 231 elever, 16 klasser	28 min 1.8 km
Rolland skole (1-7 kl.) 306 elever, 24 klasser	28 min 1.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	10 min 5.8 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 410 elever, 35 klasser	10 min 7.7 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 7.5 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	12 min 9.1 km

BARNEHAGER

Øyjorden barnehage (0-5 år) 97 barn	13 min 1 km
Hellebakken barnehage (0-5 år) 29 barn	17 min 1.3 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 60 barn	20 min 1.6 km



Livet på Lønborg

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"
Selger: Eirik og Marte

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen 18. november 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi hadde vært på jakt etter en moderne bolig i et område med andre barnefamilier, nærhet til byfjell og naturområder, og samtidig enkel tilgang til sentrum. Da vi fant denne boligen falt vi for det gjennomgående lyset, de store vindusflatene, to bad og fire store soverom. Det åpne kjøkkenet gjør at man kan være en del av det sosiale som foregår i stuen, og den oppgraderte kjelleren kan man trekke seg tilbake til etter en lang dag. Vi kunne flytte rett inn uten å måtte gjøre noe. Huset og området innfridde alle kravene vi hadde. Fellesarealet er inngjerdet med lekeplasser og ballbinge i umiddelbar nærhet, det er flott utsikt og svært gode solforhold, og det er kort vei til buss, fast parkeringsplass og byfjellene.

Hvorfor skal dere flytte?

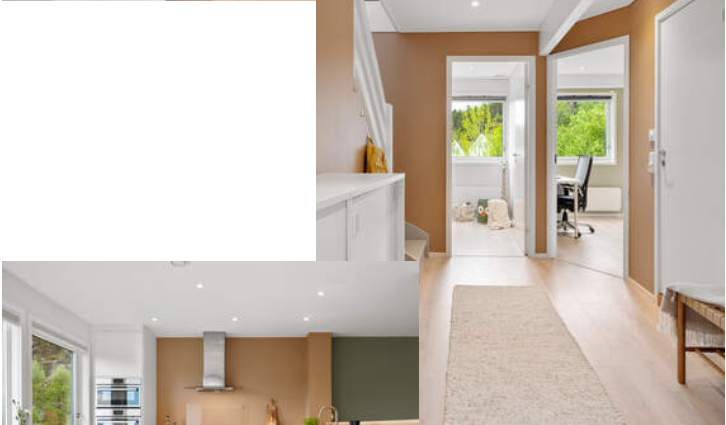
Ingen av oss er fra Bergen og vi ønsker nå å bo tettere på familie.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Vi har lenge tenkt på at vi ville utvidet balkongen slik som flere andre rekkehus i borettslaget har gjort for å få en ekstra stor forlengelse av stuen.

Hva har dere likt best med området?

Den umiddelbare nærheten til naturen. Om det bare er oss, eller sammen med andre småbarnsfamilier fra nabolaget, så bruker vi Hellen fort og Eidsvåg fjellet for alt det er verdt. Den umiddelbare nærheten til friområder gjør at man enkelt på en ukedag kan gå rett fra jobb og barnehage og ut i naturen med primus for å spise middag.



I tillegg består nabolaget av mennesker i alle livsfaser, og felles for alle er at de er smilende og imøtekommende.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Er vi heldig i Bergen og får snø på vinteren så er det rett ut for å ake eller stå på ski. Man tar seg lett ut i naturen og man kommer seg fort opp i Øyjorden og videre til Munkebotn via stien rett ved huset. Vi fyrer i peisen på vinteren noe som skaper en lun og god stemning og en behagelig varme i huset. Alle årstider har sin sjarm, og utsikten fra kjøkkenvinduene er upåklagelig når det ligger snø ute.

Våren er for oss den fineste tiden her. Trærne skyter knopper og grønnfargen slår inn for fullt. Plutselig bor man ikke bare nært naturen, man bor i den. Hver dag kan man se forandringen som foregår mens det blir mer og mer grønt ute. Sånn som på våren bruker vi lekeplassen bare enda mer på sommeren. Vi sitter ute på balkongen og spiser grillmat. Vi har full oversikt over den nærmeste lekeplassen og barna kan leke alene eller med venner. Like lett tar vi turen ned til Helleneset, en enkel gåtur fra boligen, hvor man kan bade i både basseng og sjø. Vår og sommer er det også mye sol som treffer boligen. Den kryper inn kjøkkenvinduet når vi spiser frokost og de siste solstrålene treffer oss i det vi tar kveld.

Når høsten setter inn for fullt er det godt å kunne følge med på været fra stuevinduet. Nå har vi små barn så ute er vi uansett årstid, men man finner en ekstra glede i å sitte inne under et pledd samtidig som regnet pisker på rutene. Med masse boltreplass inne risikerer man heller ikke å "gå på veggene".

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Gjennomført, lys, luftig.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL LØNBORGLIEN 234

Vi starter utendørs – boligen har vestvendt og solrikt balkong,
og tilgang til et inngjerdet, bilfritt felles gatetun.

Parkering

Rekkehuset diponerer en biloppstillingsplass med elbillader på borettslagets tomt. Parkeringsplassen er merket med nr. 234. Du eier laderen, men er forpliktet til å betale et abonnement til Elaway på kr. 89 pr. mnd som dekker 24/7 ladehjelp, app, og strømstøtte. Ladekostnad trekkes direkte, ingen bindingstid. Det er spotfrist for strømforbruk, og pr. i dag er det ikke låst til Norgespris.

Tomtestørrelse

14 081 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Byggemåte:

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong. Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Taket er tekket med betongstein. Bygningens renner og nedløp er av plast. I følge eier er takhetter montert i

regi av borettslaget i 2020. Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr. Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk. I følge eier ble fasadene malt av firma i 2025. Boligen har malte vinduer med isolerglass i trekarm, med varierende alder, bl.a. fra 1989, 2013 og 2025. Boligen har en formpresset ytterdør med glassfelt. Boligen har altandører med isolerglass i trekarm i underetasjen.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (2) stk. TG3, (9) stk. TG2 og (3) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

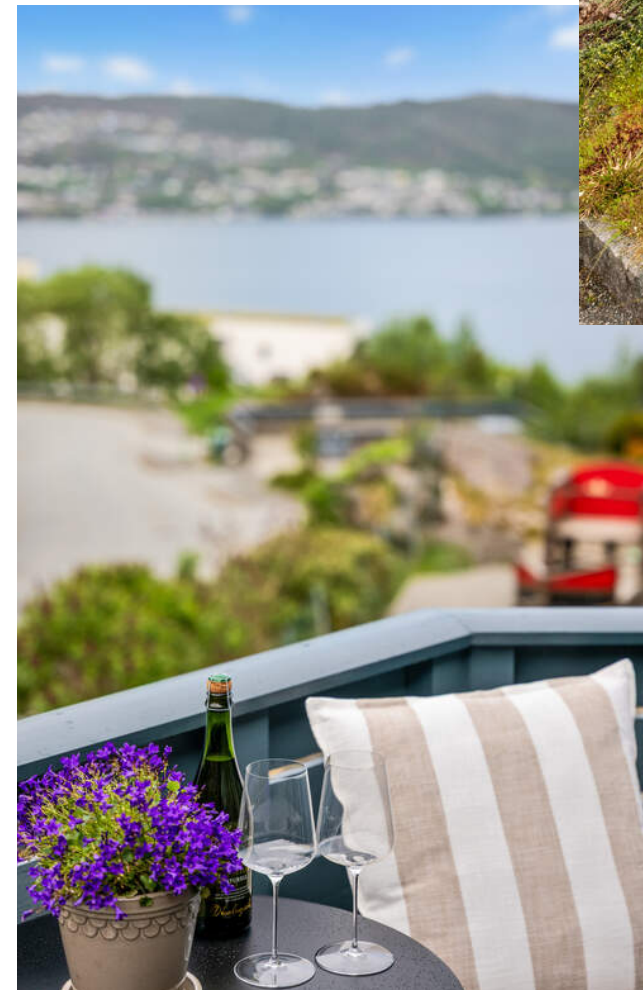
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,7 kvm) > Generell Våtrom > Underetasje > Vaskerom (måler 5,7 kvm) >Overflater Gulv

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

VESTVENDT BALKONG MED SJØUTSIKT

Koselig inngangsparti med plass til utemøbler.



BILFRITT, FELLES GATETUN



Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører - 1
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Underetasje > Bad (måler 6,2 kvm) > Ventilasjon

Boligen har fått følgende TG-IU:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft TGO
Innvendig > Andre innvendige forhold
Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Tom-Erik Seierslund (befaringsdato: Onsdag, 6. mai 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Rekkehuset inneholder følgende:

1. etasje: Soverom 1 (måler 6,3 kvm), soverom 2 (måler 10,0 kvm), soverom 3 (måler 10,0 kvm), gang (måler 10,0 kvm), entré (måler 5,5 kvm), trapperom (måler 1,8 kvm), bad (måler 4,7 kvm).

2. etasje: Stue/kjøkken (måler 50,5 kvm). Over 2. etasje er det et loft som ikke er målbart grunnet lav takhøyde. Mønehøyden måler 1,47 meter og ikke måleverdig areal er 19 kvm.

Underetasje: Soverom (måler 13,8 kvm), hall m/trapp (måler 14,9 kvm), vaskerom (måler 5,7 kvm), bad (måler 6,2 kvm), gang (måler 6,2 kvm).

Takhøyde i stue i 2. etasje måler 2,39 meter.
Takhøyde i gang i 1. etasje måler 2,40 meter.
Takhøyde i hall i underetasje måler 2,37 meter.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 150 kvm
Total BRA: 150 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Over 2. etasje er det et loft som ikke er målbart grunnet lav takhøyde. Mønehøyden måler 1,47 meter og arealet er 19 kvm.

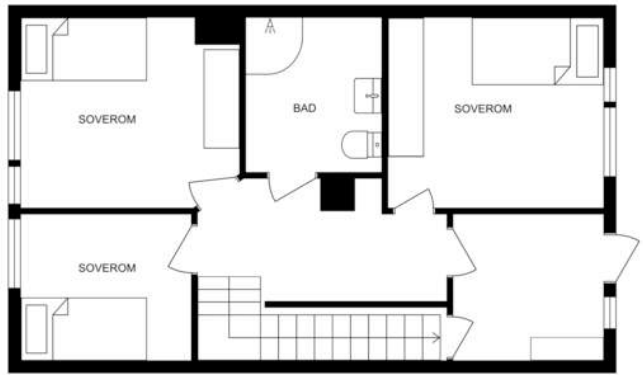
Oppvarming

Elektrisk. Peis. Varmekabler. Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen, som dekker de fleste rom. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom. Aggregatet er plassert i kott på loft.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Selger opplyser at de hadde tilsyn av brann/feievesen 19.05.2026, og ingen avvik ble avdekket.

Standard

Velkommen til Lønborglien 234. Et innholdsrikt, moderne og oppgradert rekkehus med gode kvaliteter (kjøkken fra 2019, bad i underetasje 2022, vaskerom 2022, fasade malt av firma 2025 og balkongdør byttet i 2025). I 2023 ble dagens eier overbevist av det gjennomgående lyset, de store vindusflatene, to bad og fire store soverom. Det åpne kjøkkenet gjør at man kan være en del av det sosiale som foregår i stuen, og som småbarnsforeldre var det en fordel at de kunne flytte rett inn uten å måtte gjøre noe. Nå er det tid for å flytte hjemover til familie i den nordlige delen av landet, og det er med tungt hjerte de velger å forlate Bergen og dette



ROI
WESTSTAFF MEDIA

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

I entreen er det fliser på gulv, varmekabler og en stor skyvedørsgarderobe med speil i front.



nabolaget.

Inngangspartiet ligger optrukket fra gangveien med frodig beplantning rundt. Balkongen i etasjen over er trukket ut og gjør at inngangspartiet er overbygget. En praktisk og fin løsning når du bor i Bergen. Her kan du fint møblere med en benk eller et kafebord og stoler. Soltimene her er mange, og du kan samtidig holde et våkent øye med de minste som leker på lekeplassen.

Store deler av denne eiendommen ble pusset opp i 2019, og siden den tid har eier tilført varme, fine fargetoner på veggene. Entréen har en skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir god plass til oppbevaring av yttertøy, sko mm. Alle som har bodd en høst i Bergen ser det fornuftige i å ha fliser på gulv, og bruker du varmekablene er skoene dine tørre og varme til neste dag.

Familiens allrom er hovedetasjen som består av stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Det første du vil legge merke til når du kommer opp trappene er den generøse takhøyden og de store vindusflatene på hver sin side av rommet. Her er det gjennomgående lys, og du er sikret en vidstrakt og fantastisk utsikt over fjell og fjord. For mange familier er kjøkkenet selve hjertet i huset. Det er her alle måltider lages, de gode samtaler finner sted, lekserne gjøres mens middagen lages og venner og familie samles. Dette kjøkkenet er intet unntak.

Kjøkkenet er nesten like stort som stuen, og du har rikelig med arbeids- og lagringsplass. Det tidløse og moderne kjøkkenet var nytt i 2019, og det er oppgradert med en ny skuffeseksjon og overskap. Ny eier kan glede seg over integrerte hvitevarer, og to kjøleskap. I overgangen mellom kjøkken og stue er det montert en effektiv vedovn som enkelt varmer opp denne etasjen, og med varmefolie i gulv sikrer du jevn og stabil temperatur. Selger opplyser at de har montert spesialtilpassede plissegardiner i kjøkkenvinduene. Fra kjøkkenet har du via en trapp, enkel tilgang til en hems. Dette er et areal som ikke er målbart, men har en gulvflate på ca. 20 kvadratmeter. Lesekrok, lagringsplass, eller tv-stue? Mulighetene er flere.

I første etasje finner man tre av boligens soverom. Soverommene måler henholdsvis 10 kvm, 10 kvm og 6,33 kvm. Lyse, svale rom av god størrelse. Det er montert skyvedørsgarderobe på to av soverommene. Etasjens badrom ligger fint plassert mellom soverommene. Et helfliset og lekkert rom på 4,7 kvadratmeter. Det er innredet



med baderomsmøbel med heldekkende servant, ettgrips servantkran, speil med belysning, dusj med foldedører i herdet glass og gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulv.

Trappen fra entréen fører ned til underetasjen. En hel etasje tiltenkt de voksne. Suite-oppsett i underetasjen – Hovedsoverom med eget bad, vaskerom og separat utgang til bakhagen er en svært attraktiv løsning. Hovedsoverommet måler 13,8 kvadratmeter og med vil medfølge en praktisk skyvedørgarderobe med speilfronter. På høst- og vinterstid vil du sette pris på varmekabler i gulv. Fra soverommet er det direkte adkomst inn til soverommets tilhørende bad. Det helflisede badet var nytt i 2022. Badet er virkelig en drøm, delikate fliser med en nydelig utførelse. Det er innredet med baderomsmøbel med heldekkende dobbelt servant, to stk. ett-greps servantkraner, speil med belysning, dusj med rette innfellbare dører i herdet glass og vegghengt toalett. Det er varmekabler i gulvet, rennesluk og avtrekksventil i himling.

Fra soverommet er det også tilkomst til en praktisk gang med utgang til bakhagen. Gangen har en stor skyvedørgarderobe med god plass til oppbevaring. Det er slitesterk Click-venyl fra Pergo på gulvet. Tidligere eier fikk godkjenning fra borettslaget til å lage en terrasse på denne siden av boligen. Det er mange som drømmer om et eget vaskerom. I denne etasjen finner vi også boligens vaskerom på 5,66 kvadratmeter som var nytt i 2022. Vaskerommet har keramiske fliser på gulv med sokkelflis, malte plater på vegger og malte plater i himling med spotter. Det er innredet med benkeplate i laminat,

utslagsvask, høyskap, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder. Fordelerskapet til rør-i-rør er plassert på vaskerommet. Ventil i vegg og varmekabler i gulv.

Dette er et hus med Smarthus-features – App-styrt lys og smarte røykvarslere signaliserer gjennomtenkt standard. Selger opplyser at belysning i under- og hovedetasje kan styres via trådløse brytere, og belysning i underetasje kan i tillegg justeres via en app på mobil. Det er også montert smarte røykvarslere i hele huset. Ved bruk av sofistikert registreringsteknologi blir du varslet i god tid om brannfare, skadelige nivåer av karbonmonoksid, mm.

Det kan nevnes at flere naboer har innredet hele eller deler av underetasjen for utleie. Det vil kreve ombygging av underetasjen slik den er i dag, men det er en løsning som kan vurderes.

Som gjennomgangen viser er dette et innholdsrikt og flott rekkehus med mange fine kvaliteter.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk

Selger opplyser at familien på 4 har et årlig strømforbruk på ca. 14 100 kWh pr. år.



VEDOVN I STUE OG VARMEFOLIE I GULV





KJØKKEN

Stilrent og lekkert kjøkken fra 2019, med integrerte hvitevarer.







HEMS OVER STUE OG
KJØKKEN





SOVEROM OG BAD I FØRSTE ETASJE

Denne etasjen har 3 soverom og et baderom.







BAD

Helfiset og pent med stilren innredning, plassbesparende, innfellbare dører, uttak for vaskemaskin og varmekabler i gulv.



BADEROM FØRSTE
ETASJE

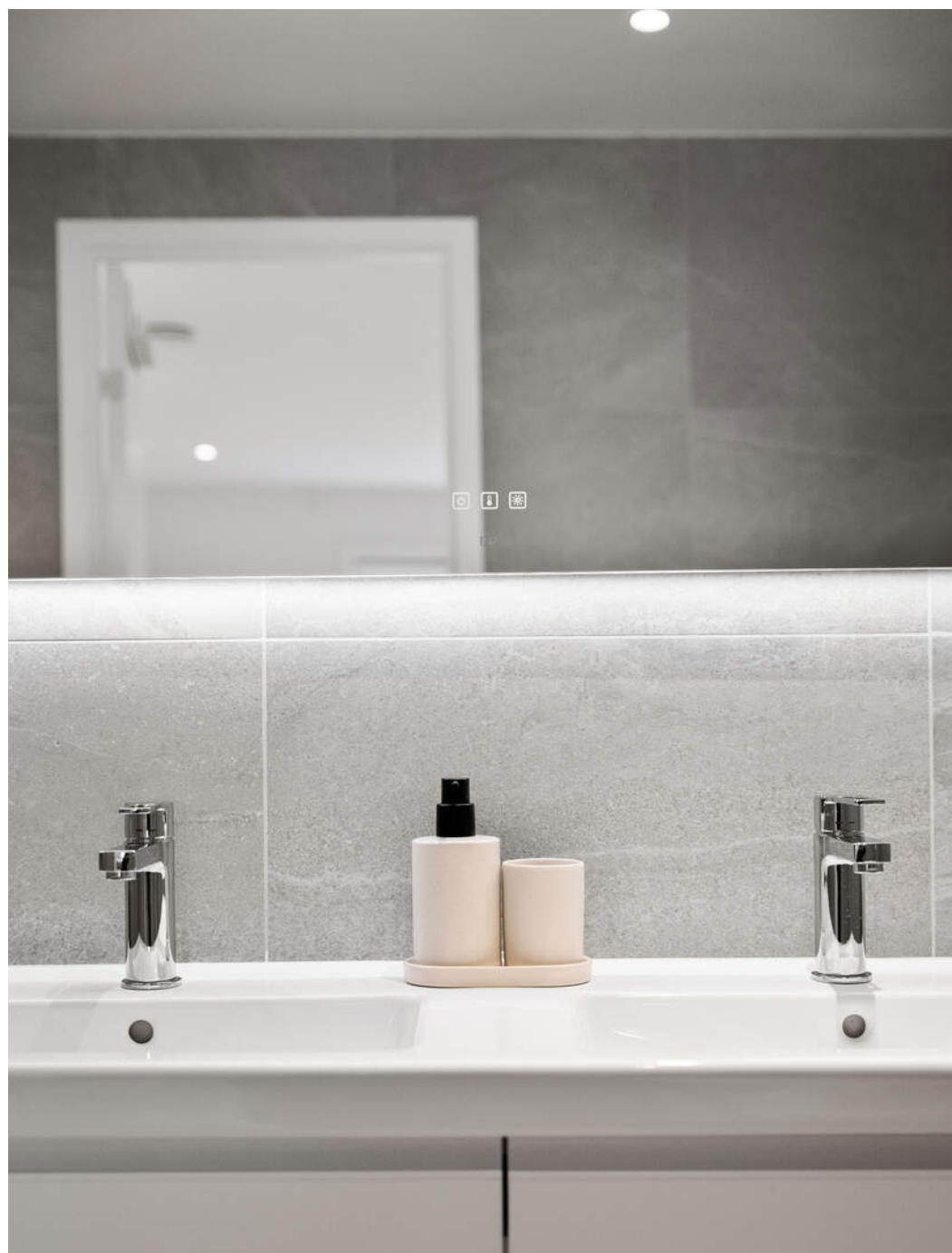




"EN SUITE BEDROOM"

I underetasjen er det et hovedsoverom med eget baderom, vaskerom, gang og et stort rom med utgang til bakhagen.





UTSØKT BADEROM

Fra soverommet er det direkte inngang til dette lekre badeværelset.





VASKEROM

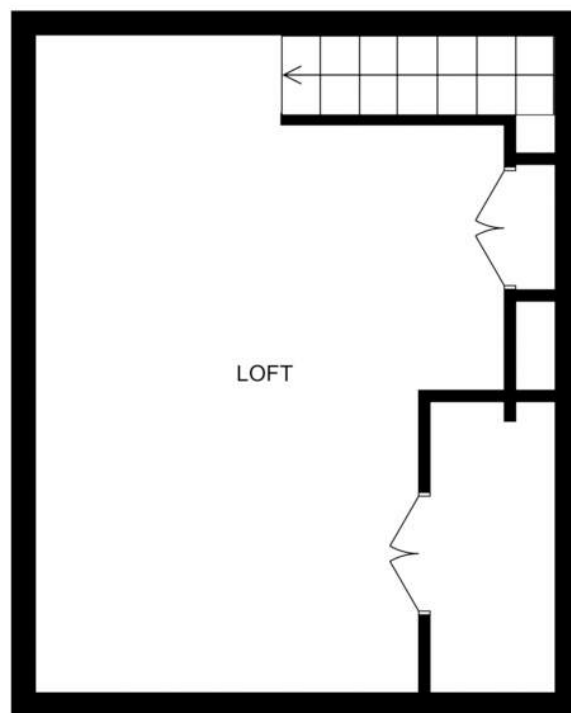




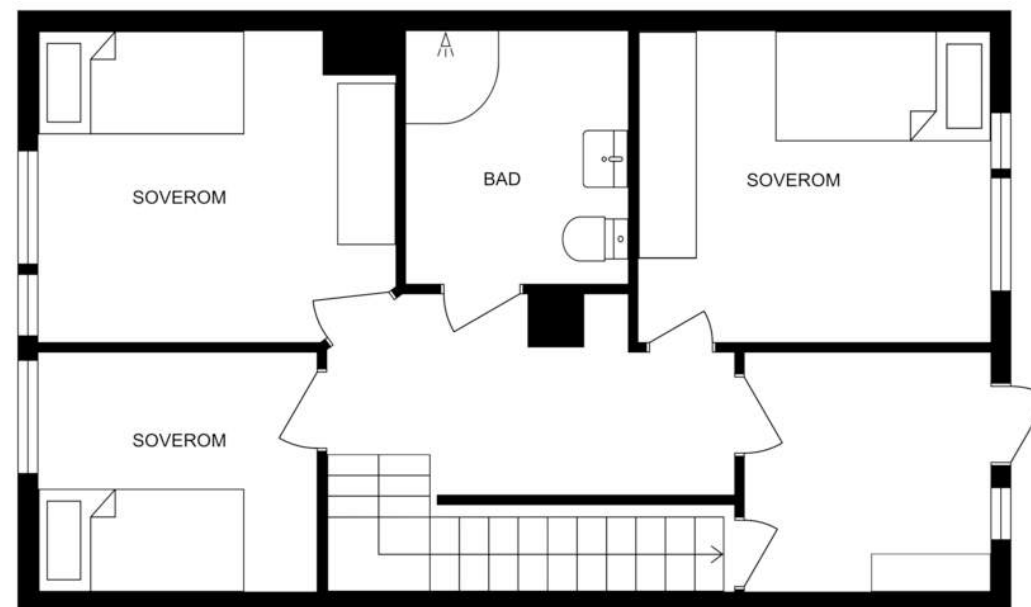


PLANTEGNINGER

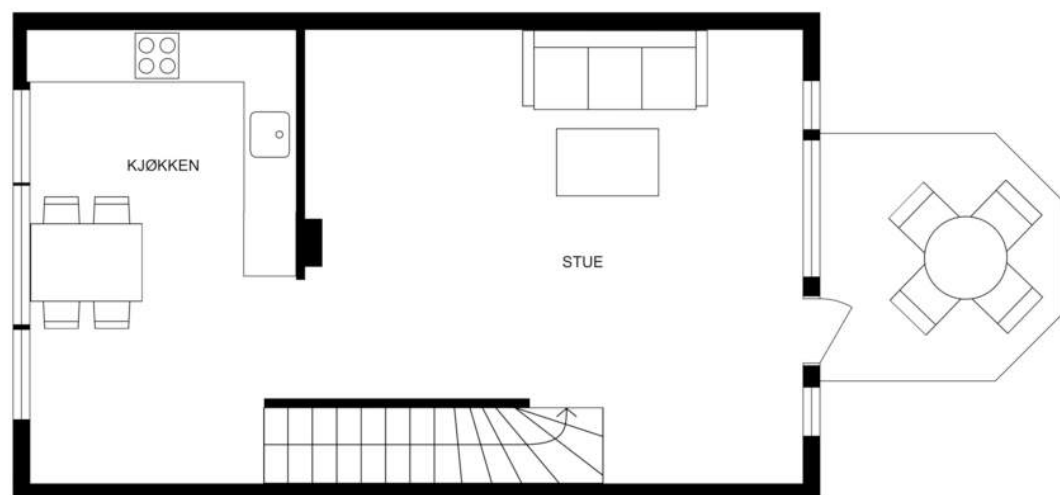




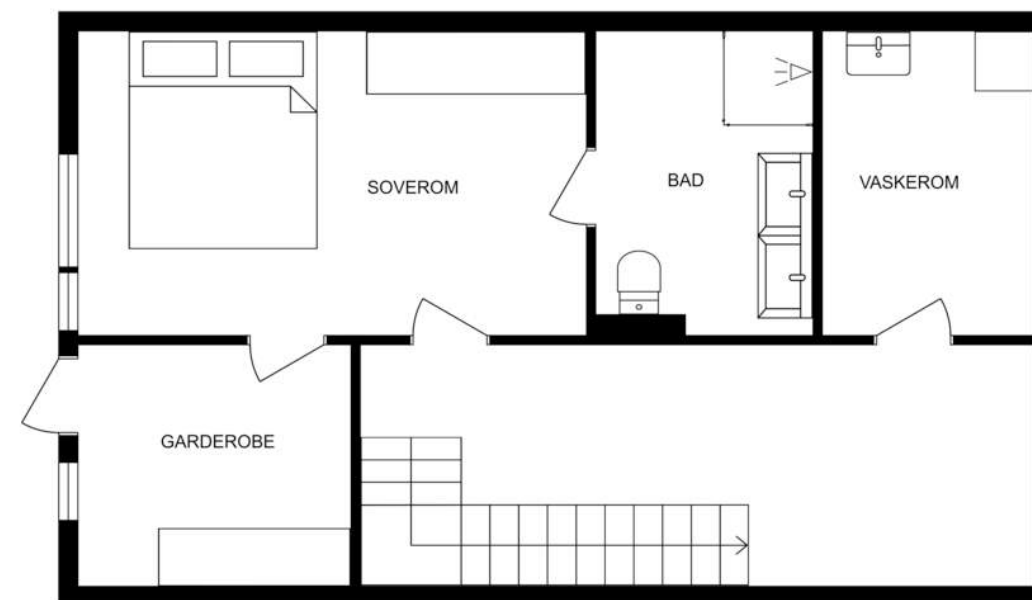
illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo BBL

Om sameiet

Fagerlien Borettslag består av 63 boliger fordelt på 22 rekkehus 4 roms og 41 rekkehusleiligheter med leilighetstype 30 4-roms og 11 2-roms. Arkitekt og planlegging Cubus as.

I følge Innkalling til Generalforsamling hadde borettslaget følgende resultat for 2025:
Sum inntekter kr. 4 906 779
Sum kostnader kr. 4 300 105
Driftsresultat kr. 606 673
Årsresultat kr. 545 843

Borettslaget har ikke har annen fellesgjeld og de besluttet å senke felleskostnadene fra og med 01.07.2026. Styret vurderer den økonomiske situasjonen og den generelle driften av borettslaget som tilfredsstillende.

Felleskostnader pr. mnd

5.500,-

Felleskostnader inkluderer

Kom. avgifter, felles forsikring, drift av borettslaget, kollektiv kabel-tv og bredbånd (fiber) fra Telenor, og sparing til kommende vedlikehold.

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har et byggelån/driftskreditt på 1.200.000,- hos Heder Bank til 31.12.2026 ref styret. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Styreleder opplyser at borettslaget har en driftskreditt som de har innbetalt fra 01.07.25 og til i dag. Denne kreditten skal reduseres og andelseierne har ingen fellesgjeld.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men søknad om dyrehold må gjøres til styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP615940

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

1.752.850,- for 2024

Formuesverdi sekundær

7.011.398,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter. Eiendomsskatt er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

Kjerneinformasjon

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, fellesutgifter til borettslaget, og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Selger opplyser at TV/internett er inkludert i fellesutgiftene og beboere kan velge mellom ulike kanaler, strømmetjenester og internetthastigheter innenfor gitte poeng.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

Megler har mottatt godkjente tegninger fra Bergen kommune datert 13.07.1990. Tegningene er inntatt som vedlegg i salgsoppgaven. Tegningene viser alle tre etasjene, men tegningene viser ikke rominndeling eller hva rommene er godkjent som. Megler kan dermed ikke kontrollere lovligheten av gjeldene bruk. Det eneste rommet som viser på tegningene er arealet i underetasjen som i dag er en gang med ytterdør. Dette arealet fremkommer som bod på tegningene. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold (gang) er søknadspliktig. Det fremkommer ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt. Selger har laget til hems over kjøkkenarealet. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen

ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 24. september 1991.

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

4601/168/1916:
18.03.1992 - Dokumentnr: 6963 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Lysverkene og Televerket er berettiget stolpefeste på og luftstrekk over tomten uten å yte erstatning m.v.

23.06.1999 - Dokumentnr: 15937 - Elektriske kraftlinjer
Vedr. kraftlinje: 132 kV kraftledning JORDAL-ASKØY II registrert i kraftledningsregisteret ved NORDHORDLAND
SORENSKRIVEREMBETE 28/4-99.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1990 - Dokumentnr: 34259 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:168 Bnr:1909
i h.h.t. målebrev av areal 13.998 m2. A471

01.01.2020 - Dokumentnr: 247044 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:168 Bnr:1916

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som hovedsaklig er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner på grunnen
7220000 BERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL.,
LØNBORGLIEN Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen) 3 - Endelig vedtatt
arealplan 13.03.1989 190411500 97,3%
7220002 BERGENHUS. LØNBORGLIEN,
FORTAU/REGULERINGSENDRING 3 - Endelig vedtatt
arealplan 06.06.1990 190411500 1,2%
722002 BERGENHUS. LØNBORGLIEN,
FORTAU/REGULERINGSENDRING 3 - Endelig vedtatt
arealplan 06.06.1990 190411500 0,8%

7220005 BERGENHUS. GNR 168 BNR 1909,
LØNBORGLIEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING 3 - Endelig vedtatt arealplan 28.03.2000 0,7%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)
7220000 110 - Boliger 89,3%
7220000 410 - Park 7,7%
7220002 319 - Annen veigrunn 0,9%
7220005 459 - Annet friområde 0,6%
7220002 110 - Boliger 0,5%
7220000 319 - Annen veigrunn 0,3%
7220002 320 - Gang/sykkelvei 0,3%
7220002 310 - Kjørevei 0,2%
7220002 410 - Park 0,1%
7220005 319 - Annen vei grunn 0,1%
7220000 990 - Annet kombinert formål

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Selger opplyser at de hadde tilsyn av brann/feievesen 19.05.2026, og ingen avvik ble avdekket.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
7 200 000,00 (Prisantydning)

7 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 209 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
7 218 396,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Eirik Grytten Standal
Marte Peters Halhjem

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 96 850 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Foto inkl. plantegninger kr 8 000,00, Kommunale opplysninger kr 4 700,00, Markedspakke - inkl. helside Hus og Hjem kr 20 000,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 500,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 990,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 60 840.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 729,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 16 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 35 020.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring), foto, innhenting av kommunale avgifter, samt evt. utlegg til forkjøpsrett, dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 5. mai 2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

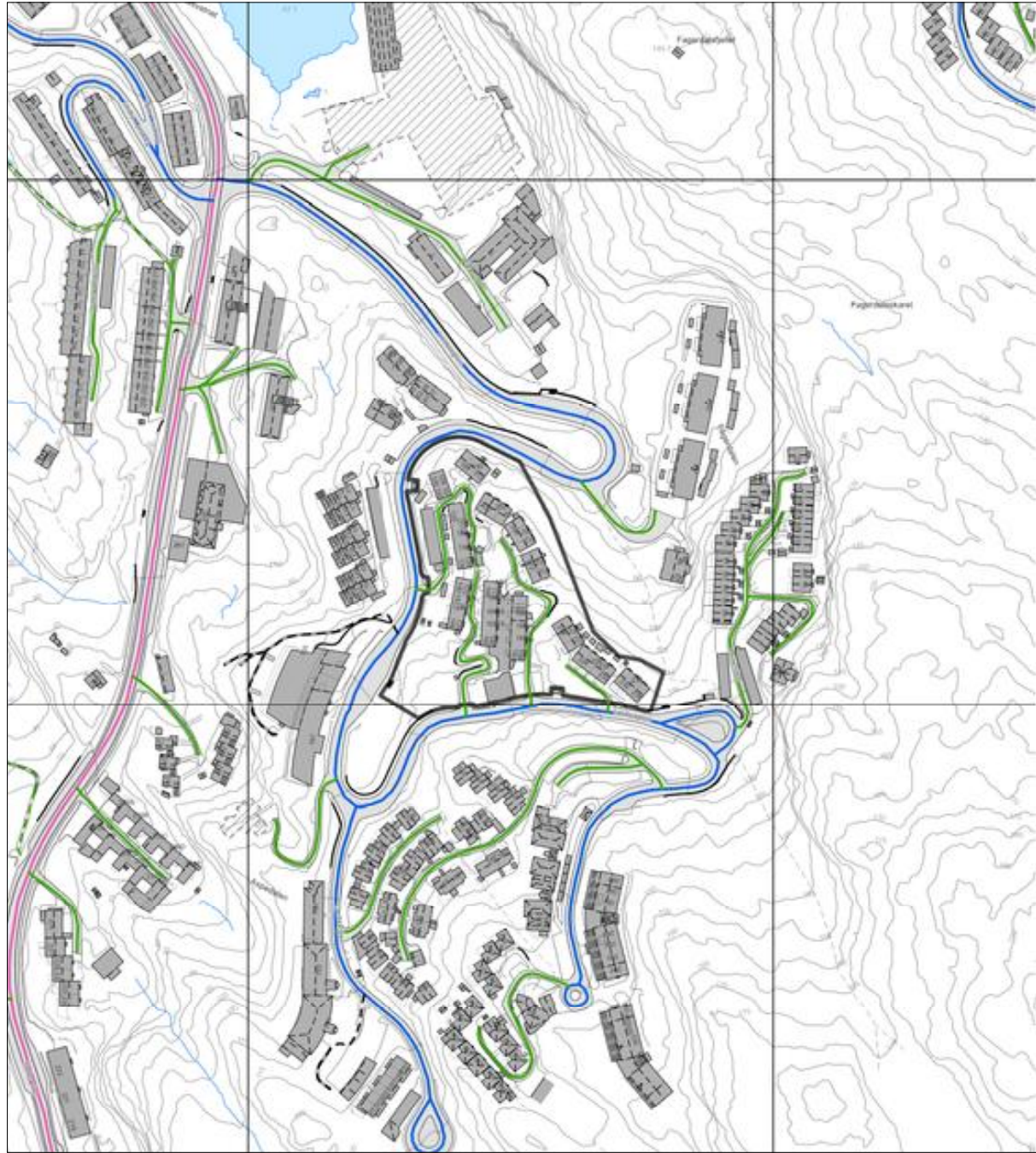
-Edmund Burke



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05.05.2026
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1916/0/0
Adresse: Lønborglien 234, 5039 BERGEN

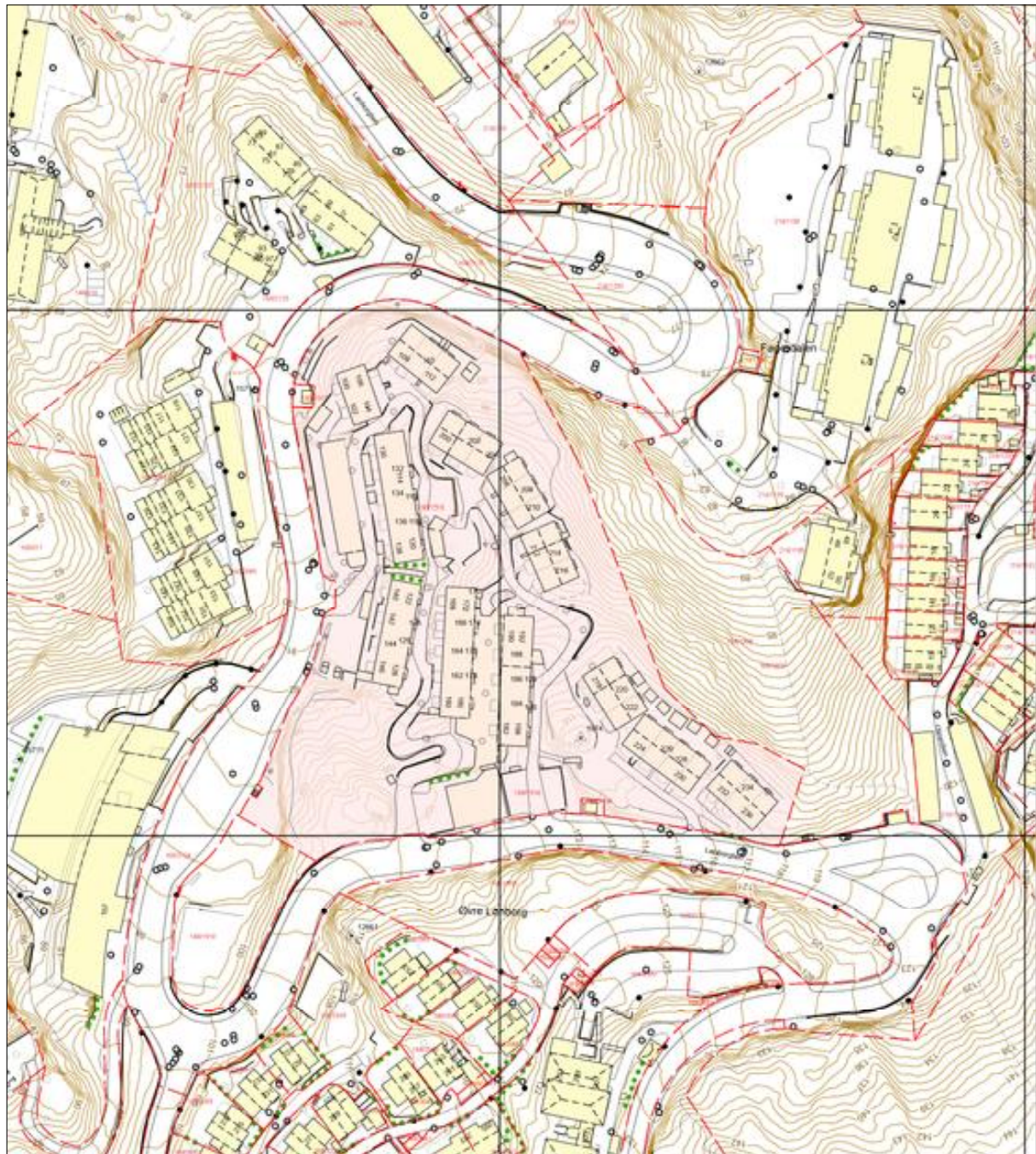


Europaveg	Fylkesveg	Privat veg	Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Europaveg, tunnel	Fylkesveg, tunnel	Privat veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, kommunal
Riksveg	Kommunal veg	Gang-/sykkelveg, europaveg	Gang-/sykkelveg, privat
Riksveg, tunnel	Kommunal veg, tunnel	Gang-/sykkelveg, riksveg	Bilferge, fylkesveg



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 05.05.2026
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 168/1916/0/0
Adresse: Lønborglien 234, 5039 BERGEN m.fl.



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| —•— Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ● Allé | ● Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ● Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | — Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ● Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ● InnmåltTre | ○ Ledning kum | |

Tilstandsrapport



- Rekkehus
- Lønborglien 234, 5039 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 168, bnr. 1916
- # Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 Rapportdato: 20.05.2026 Oppdragsnr.: 12127-2178 Eiendomsverdi ref nr: HL1246
Foretak: Lund Takstingeniør AS Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund



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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

- Utdanning/praksis:
- Fagbrev
 - Teknisk fagskole bygg og anlegg
 - Byggingeniør
 - Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1991, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på bygningsmasse, overflater og innredninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene viser ikke rominndeling, og bruken er ikke kontrollert.

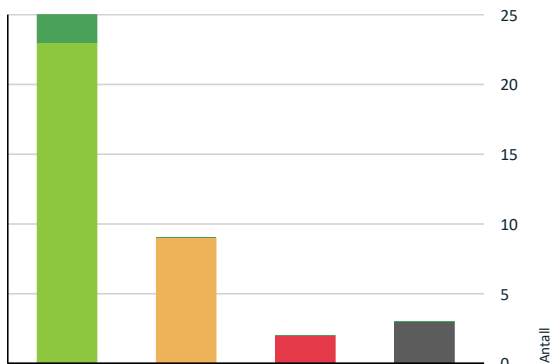
Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,7 kvm) > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom (måler 5,7 kvm) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad (måler 4,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad (måler 6,2 kvm) > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 6 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 7 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eiere.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Antatt brukstid taktekking:
- betongstein 10-40 år

Levetid er avhengig av kvalitet, vedlikehold og belastning på produktet.
Undertak og lekter har annen levetid, og er ikke inspisert på befaringsdagen.

Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå etter en risikovurdering, og tilstandsgrad er basert på tekkingsens alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningens renner og nedløp er av plast.

I følge eier er takhetter montert i regi av borettslaget i 2020.

Levetid for takrenner er 20-30 år, men dette er avhengig av kvalitet fra produsent, og værbelastning på produktene.

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 8 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasadene er bekledd med liggende dobbelfalset trekledning montert på bindingsverk.

I følge eier ble fasadene malt av firma i 2025, se eiers egenerklæring pkt. 4.1.4.

Normal levetid for trekledning er 20 til 60 år, avhengig av værpåkjenning, kvalitet på materialet, vedlikehold m.m.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har et saltak, med takkonstruksjon av taksperr.

Over 2. etasje er det et loft med lav takhøyde, som ikke har målbart areal.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte vinduer med isolerglass i trekarm, med varierende alder, bl.a. fra 1989, 2013 og 2025.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjenning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 9 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Vindu fra byggeår er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass. Glass kan være punktert uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en formpresset ytterdør med glassfelt.

I stue er det utgang til altan fra en altandør med isolerglass i trekarm, og i følge eier er denne montert i 2025 av borettslaget.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Boligen har altandører med isolerglass i trekarm i underetasjen.

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 10 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørenes forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Dørene er eldre, og har ikke dagens egenskaper med krav til u-verdi og kvalitet, og egenskap til pakninger mellom karm og dør er redusert.

Det ble ikke observert råte på befaringsdagen, men råte kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har utgang fra stue til en 7,5 kvm altan.

Altanen har dekke av trebjelkelag med terrassebord, og rekkverk av trekonstruksjoner.

Over ytterdør er det tett tak av beslag, under deler av altanen.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapp av murkonstruksjon.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og flis.

Veggene er belagt med malte plater.

Takene er belagt med malte plater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

I følge eier ble alle overflatene i underetasjen pusset opp i 2022.

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 11 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN Gnr 168 - Bnr 1916 4601 BERGEN	Lund Takstingeniør AS Saksarhaugen 131 5253 SANDSLI	
Tilstandsrapport		
TG 1Pipe og ildsted Beskrivelse Boligen har en elementpipe, og det er en pes i stue. Skorstein og ildsted er ikke kontrollert av takstmann utover visuell kontroll. Det henvises til fagkyndig/feier for opplysninger om tilstand utover visuell kontroll. 		
TG 1Rom Under Terreng Beskrivelse Boligen har rom under terreng. Hulltaking og fuktmåling er foretatt. Det ble ikke funnet indikasjon på fukt. Fuktmålingen er utført i et begrenset område, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjonen. Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket. 		
TG 1Innvendige trapper Beskrivelse Boligen har en tretrapper fra byggeår.		
Oppdragsnr.: 12127-2178	Befaringsdato: 06.05.2026	Side: 12 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN Gnr 168 - Bnr 1916 4601 BERGEN	Lund Takstingeniør AS Saksarhaugen 131 5253 SANDSLI	
Tilstandsrapport		
		
TG 1Innvendige dører Beskrivelse Boligen har hvitmalt slette lettdører fra byggeår. Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.		
TG 3Andre innvendige forhold Beskrivelse Skjeggkre. Se eiers egenerklæring pkt. 20. Ikke tilstandsvurdert, men opplyses om i tilstandsrapport.		
VÅTROM		
1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,7 KVM)		
TG 3Generell Beskrivelse Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommets tettesjikt er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3. Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet. Våtrommet er helflist med hvite takplater i tak, toalett, vask med underskap, dusj, sluk i gulv og avtrekk i vegg. Rommet har vannrør av kobber. Det er fliser på flis, og i følge eier ble våtrommet pusset opp av tidligere eier. Se egenerklæring pkt. 2.2.3. Keramiske fliser på gulv/ vegger har levetid på 10-20 år Forventet levetid sanitærinstallasjoner: -Tappearmaturer: 10-25 år -Vasker, servanter, klosett: 30-50 år		
Oppdragsnr.: 12127-2178	Befaringsdato: 06.05.2026	Side: 13 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Det er bl.a motfall på gulv og flisarbeidet er ikke fagmessig utført, åpent rundt gjennomføring under vask.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD (MÅLER 4,7 KVM)

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i tilstøtende rom til våtsonen, fra soverom.

Boligen har stålstender, og ikke mulig å fuktmåle i svill/stenderverk.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.



Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 5,7 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 5,7 KVM)

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger av malte plater.

Malte plater bør males med malingsystem for våtrom med intervall på 8-16 år. Det er ikke opplyst/avdekket om slikt system er benyttet på våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 5,7 KVM)

Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (mottfall).

Det er motfall mellom sluk og vegg. Standarden krever at gulvet settes i tg3. Avviket har liten praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 5,7 KVM)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Det er mottatt dokumentasjon på utførelsen av arbeidet.

Våtrommet har en plastsluk med overliggende stålrist.

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 5,7 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har stålvaske, varmtvannstank, vannskap på vegg, opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Rommet har lys i tak.



UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 5,7 KVM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM (MÅLER 5,7 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i vaskerom, som dekker måling for vaskerom og badetrom.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 6,2 KVM)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset etter teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 6,2 KVM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg.

Himlingen er belagt med malte plater.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 6,2 KVM)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv.

Det er varme i gulvet.

Det er tatt stikkprøver for bom i flis, alle flisene er ikke kontrollert, men det er ikke påvist bom i flis på de fliser som er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 6,2 KVM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran. Det er mottatt dokumentasjon på utførelsen av arbeidet.

Våtrommet har en slukrenne med overliggende stålrister.

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 6,2 KVM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt toalett, dobbel vask med underskap og dusj.

Rommet har spotter i tak og lys i speil.



UNDERETASJE > BAD (MÅLER 6,2 KVM)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalte under dør er under 10mm. Spalte bør være minimum 10mm for tilstrekkelig luftgjennomstrømning til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spalte eller ventil nede på dør bør installeres. Spalte må være over 10mm.



Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 18 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD (MÅLER 6,2 KVM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i vaskerom, som dekker måling for vaskerom og baderom.

Fukt ble ikke påvist med fuktmåler. Fuktmåling foretatt i et begrenset området i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. Fuktnivå under 7% gir ikke utslag på fuktmåleren. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 50,5 KVM)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligen har et kjøkken med slette fronter, benkeplate av laminat, stålvaske, oppvaskmaskin, steikeovn, micro og platetopp.

I følge eier er overskapene fra 2023.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (MÅLER 50,5 KVM)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 19 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av type rør-i-rør til baderom og vaskerom i underetasje, samt kjøkken.

Fordelingsskap er plassert i vaskerom.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.



TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Boligen har synlig vannrør av kobber til baderom i 1. etasje.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 20 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Vaskerom og baderom har nyere rør.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boligen, som dekker de fleste rom. Brukt luft går gjennom en varmeveksler og brukes til å varme opp innkommende frisk luft. Det er avtrekk fra våtrom, og tilluft i oppholdsrom.

Aggregatet er plassert i kott på loft.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters Oso varmtvannstank plassert på vaskerom.

Forventet levetid for varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 21 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et sikringsskap med jordfeilautomater.

Hovedbryter på 63A, 1 kurs på 25A, 14 kurser på 16A og 3 kurser på 13A.

Det er spotter i tak i flere rom.

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er utført mye arbeid i regi av elektriker, se egenerklæring pkt. 10.

Hentet fra samsvarserklæring:
- varmekabler våtrom i underetasje
- varmemefolie under ett gulv på soverom
- kontrollert og feilsøkt varmekabler på bad, montert ny tersmostat
- Byttet innmat sikringsskap, 5 ekstra kursar.
- Trekt oppatt til jorda stikk i stova/ kjøken 7 stk.
- Installert downlight i stova/ kjøken/soverom/gang.
- Installert stikk til steikeovn, micro/kjøøl, 1 stk forbruk kjøken, oppvaskmaskin, ventilator.
- Installert varmemefolie i stova/ kjøken inkl 1 stk MTC3 termostat.
- Installert 5 stikk og 1 brytar på hems.
- Trekt oppatt til jorda stikk soverom,gang 1 etg.
- Installert Komfyrvakt.

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 22 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

- Ja**
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

TE 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Den utvendige dreneringen er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser. Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensleding bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 23 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Se eiers egenerklæring punkt 5.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Rom under terreng må holdes under oppsyn.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har vegger mot grunn av plasstøpt betong.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannledning og avløpsrør er ikke kjent, og er vurdert på bakgrunn av alder. Det er ikke kjent om det er benyttet eldre rør eller om det er tilkoblet andre eiendommer med eldre rør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Trapp til loft er bratt.

Høyde på rekkverk på altan måler 0,91 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 24 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

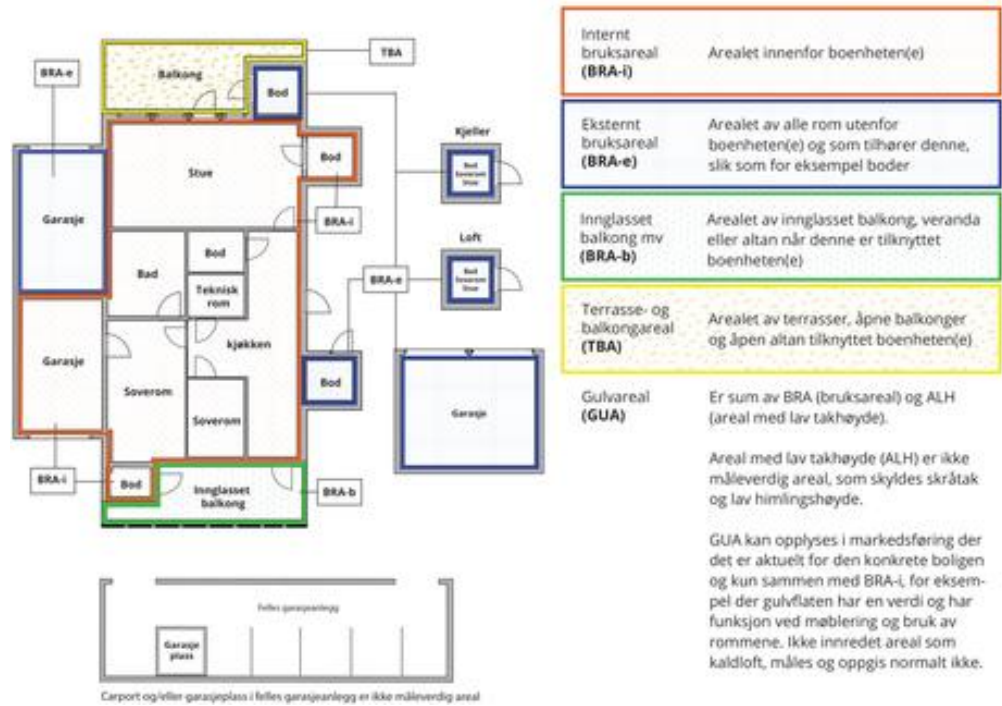
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 25 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypeloft						19	19
2. Etasje	51			51	8		51
1. Etasje	51			51			51
Underetasje	48			48			48
SUM	150				8	19	169
SUM BRA	150						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypeloft			
2. Etasje	Stue/kjøkken (måler 50,5 kvm)		
1. Etasje	Soverom 1 (måler 6,3 kvm), soverom 2 (måler 10,0 kvm), soverom 3 (måler 10,0 kvm), gang (måler 10,0 kvm), entré (måler 5,5 kvm), trapperom (måler 1,8 kvm), bad (måler 4,7 kvm)		
Underetasje	Soverom (måler 13,8 kvm), hall m/trapp (måler 14,9 kvm), vaskerom (måler 5,7 kvm), bad (måler 6,2 kvm), gang (måler 6,2 kvm)		

Kommentar

Takhøyde i stue i 2. etasje måler 2,39 meter.
Takhøyde i gang i 1. etasje måler 2,40 meter.
Takhøyde i hall i underetasje måler

Over 2. etasje er det et loft som ikke er målbart grunnet lav takhøyde. Mønehøyden måler 1,47 meter.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.
Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegningene viser ikke rominndeling, og bruken er ikke kontrollert.

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 26 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: a. Bolig malt utvendig (2025 - utført av borettslag)
b. Ny balkongdør i stue og vindu vindfang (2025 - utført av borettslag)
c. Montert ny termostat bad første etasje (2024)
d. pusse opp og ny planløsning i kjeller: nytt bad, vaskerom, soverom og trappegang med alle overflater, rør og elektro (2022)
e. Avretting og varmekabler i vindfang i 1. etasje (2021)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tom-Erik Seierslund	Takstingeniør
	Eirik Grytten Standal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	168	1916		0	14081.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lønborglien 234

Hjemmelshaver

Fagerlien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
62/FAGERLIEN BORETTSLAG	951797308	62	Vestbo	Standal Eirik Grytten, Halhjem Marte Peters

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
62	324 900	8 867

Kommentar

Felleskostnader utgjør kr 7 171,- pr. mnd.

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 27 av 31

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Lønborg i Bergen Kommune.

Fra boligen er det gangavstand til offentlig transport, turmuligheter til Øyjorden og videre til byfjellene og ellers kort avstand til bademuligheter og butikk.

Fra eiendommen tar det ca. 25 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 11 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg, og ligger i Øvre byggesone. Deler av boligen ligger i gul støysone veistøy. Eiendommen er regulert i planBERGENHUS. GNR 168 BNR 3 MFL., LØNBORGLIEN

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Borettslagets eiendom måler 14 081,30 kvm.

Eiendommen er organisert som borettslag med til sammen 63 andeler/boliger.

Eiendommen er opparbeidet med internveier, parkeringsplasser, grøntareal og lekeplass.

Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:
- hjemmel til andel

Heftelser:
- pantedokument

Opplysninger fra borettslaget:
- registrering av borettslagsandel

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026	Egenerklæring er mottatt.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.05.2026	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	11.05.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.05.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.05.2026	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Informasjonsbrev fra forretningsfører	12.05.2026	Mottatt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Lønborglien 234, 5039 BERGEN
Gnr 168 - Bnr 1916
4601 BERGEN

Lund Takstingeniør AS
Saksarhaugen 131
5253 SANDSLI



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 12127-2178

Befaringsdato: 06.05.2026

Side: 31 av 31

Proaktiv Sandviken AS



Egenerklæring

Lønborglien 234, 5039 BERGEN

21 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lønborglien 234

Lønborglien 234

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden overtagelse i november 2023.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP615940

Informasjon om selger

Selger

Standal, Eirik Grytten

Selger

Halhjem, Marte Peters

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad og vaskerom i kjeller ble bygget fra grunnen. Arbeid utført av Bygg & Rørleggerservice.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Bygg og rørleggerservice og Foss VVS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2019

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 1 etasje: Nye fliser vegg og gulv og varmekabler utført i regi av en tidligere eier. Flislegging er gjort av ufaglærte. Usikker på arbeidet med varmekabler. Skiftet servantskap og servant, utført av tidligere eier (ufaglært). Foss VVS har åpnet tett sluk etter tidligere eier kjøpte boligen. (vet ikke årstall)

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten lekkasje som ble oppdaget raskt i 2020 i en takhette. Borettslaget ble varslet og det ble utbedret i regi av borettslaget raskt. Ingen nødvendig tiltak innvendig.

Side 2



4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget malte yttervegger i 2025 i regi av borettslaget, jobb utført av K. Nilsen AS. Vi fikk også ny balkongdør og nytt vindu i vindfang samme år, jobb utført av Vestbo.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Malerfirma K. Nilsen AS og Vestbo

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Grunnmur i kjeller var fuktig ved renovring i 2022. Etter anbefaling fra byggmester ble veggen, gulv og vegger i nærheten påført pustende membran og det ble bygget ny innervegg mot sør/vest (under hovedinngang) bygget ca 10 cm fra grunnmur med luftespalte mellom grunnmur og ny vegg.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall



2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2019: Terne Elektro AS ny innmat sikringsskap. Nye ledninger og stikk i 1. og 2. etasje. Nye kurser ifm oppgradering av kjøkkenet. Varmefolie i stue. Spotter tak i 1. og 2. etasje. Trådløse brytere. 2021: OneCo Varmekabler vindfang 1 etasje. 2022: Terne Elektro AS nye kurser til kjeller. Trukket ned ledninger og opprettet nye stikk i kjeller. Byttet til trådløse brytere. Installering av bad og vaskerom kjeller. 2019 og 2022 Ventibbygg AS. Installering av balansert ventilasjon i 2019. Koblet på balansert ventilasjon i 2022.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Terne Elektro AS, OneCo og Ventibbygg AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2024

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostat på bad i 1. etasje.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ernst Eismann AS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært skjeggkre i bolig tidligere. Sanering ble utført i regi av borettslaget i 2022 og det er ikke observert skjeggkre etter dette.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ja, naboene hadde også skjeggkre. Men det er ikke sett noen nye kre etter sanering av skadedyrfirma i regi av borettslaget.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

Side 5

Vedlegg

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det er vedtatt at felleskostnadene (eksklusiv internett og TV) skal reduseres med 25% fra og med 1. juli 2026.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Laminatgulvet i kjelleren knirker.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48272890

Side 6

92 LØNBORGLIEN 234

PROAKTIV.NO 93

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Eirik Grytten Standal	2026-05-21	Marte Peters Halhjem	2026-05-21
Identification		Identification	
 Eirik Grytten Standal		 Marte Peters Halhjem	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Eirik Grytten Standal	21/05-2026	BankID OIDC
Marte Peters Halhjem	21:39:18	High
	21/05-2026	BankID OIDC
	22:39:04	High



Energiattest



Adresse Lønborglien 234, 5039 BERGEN	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294277
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 9507590
Gårdsnummer 168	Bruksnummer 1916
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1991	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 150,0 m²	Oppvarmet bruksareal 150,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 166,95 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 160,84 kWh/m²	Totalt levert pr. år 24 126 kWh
--	---



Lønborglien 234, 5039 BERGEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lønborglien 234, 5039 BERGEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



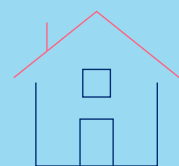
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Lønborglien 234, 5039 BERGEN. Gnr. 168, bnr. 1916, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1130260049
Megler: Kristin Svarstad Berg , mobil: 91656012, e-post: ks@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

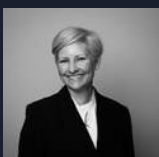
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Kristin Svarstad Berg

Megler/Partner/Jurist
916 56 012
ks@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken og Bergen Nord

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no