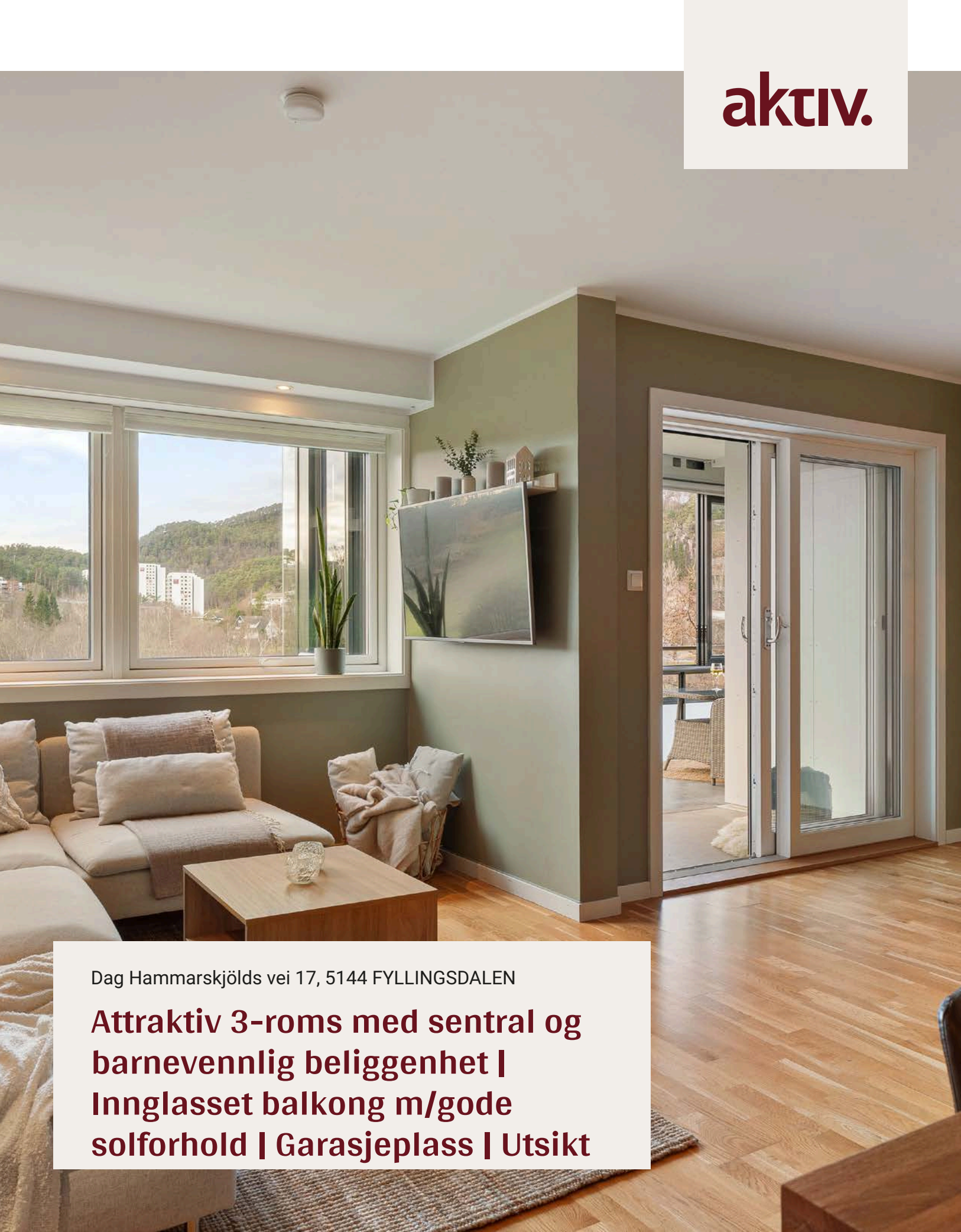


The image shows a bright, modern living room. On the left, a light-colored sectional sofa is positioned in front of a large window that offers a view of a hillside and some buildings. A wooden coffee table sits in front of the sofa. To the right of the sofa, a small potted plant sits on the windowsill. The wall is painted a light green color. A glass door on the right side of the room leads to a balcony. The floor is made of light-colored wood. The overall atmosphere is clean and bright.

aktiv.

Dag Hammarskjölds vei 17, 5144 FYLLINGSDALEN

**Attraktiv 3-roms med sentral og
barnevennlig beliggenhet |
Innglasset balkong m/gode
solforhold | Garasjeplass | Utsikt**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 791 730,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 293 080,-
Felleskostn.: Kr 7 172,-
Selger: Julian-Werner Wentzeck
Jeanette Bakke

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 70/98 kvm
Tomtstr.: 54319.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 10
Andelsnr.: 29
Oppdragsnr.: 1506250241

Velkommen til Dag Hammarskjölds vei 17!

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Dag Hammarskjölds vei 17! En attraktiv 3-roms leilighet med innglasset balkong og parkering i garasje. Utsikt mot grønne omgivelser og Lynghaugparken og gode solforhold.

Høydepunkt:

- 2 soverom
- Parkering i garasje
- Nyere Epoc kjøkken fra 2022
- Solrik, vestvendt og innglasset balkong (14 kvm)
- Kveldssol
- Egen utvendig bod
- Kort vei til busstopp, matbutikk
- Kort vei til skoler og barnehage
- Nærhet til Oasen senter, bybanestopp på Fyllingsdalen terminal
- Mange fine turområder i nærheten
- Utsikt mot Lynghaugparken med frisbeegolfbane og skatepark

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	196
Budskjema	204

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 14 m²

BRA - b: 14 m²

BRA totalt: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 14 m² Garasjeplass

3. etasje

BRA-i: 70 m² Entre/gang, kjøkken, bad, vaskerom, stue, 2 soverom.

BRA-b: 14 m² Innglasset balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sosialrom i borettslaget.

Borettslaget har et felles sosialrom til utlån i underetasjen av Dag Hammarskjölds vei 39. Sosialrommet har spisebord og stoler, to sofagrunder og et toalett. Dette kan bookes gratis av alle beboere etter førstemann-til-mølla prinsippet! Den som booker har ansvar for å rydde og vaske rommet etter bruk.

Det sosiale fellesrommet kan brukes til mange ulike aktiviteter:

- Barnebursdager
- Spillkvelder
- Møter
- Kurs
- .. eller andre alkoholfrie arrangement!

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

54319.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med gressplen, lekeplass, interne adkomstveier hyggelige

fellesområder.

Beliggenhet

Dag Hammarskjölds vei 17 har en sentral og idyllisk beliggenhet i et attraktivt og etablert boligområde i Fyllingsdalen. Fra boligen er det gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og Fyllingsdalen teater.

I nærområdet finner du også Oasen senter som byr på det meste av servicetilbud og shoppingfasiliteter. Busstopp med hyppige bussavganger til og fra sentrum finnes rett utenfor inngangsdøren. Samt Bybanestopp på Oasen.

Nærområdet byr på gode turmuligheter rundt Lynghaugtjørna, samt at Kanadaskogen tilbyr flotte turstier og rekreasjon med blant annet gangvei fra Spelhaugen til Nipedalen og Loddefjord, Nordnæsdalen, Damsgårdfjellet og Løvestakken.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Løvås Oppvekststun barnehage: 0,7 km.

Nebbestølen barnehage: 0,7 km.

Minken barnehage: 0,8 km.

Kidsa / Norlandia Løvåsbakken: ca 1,1 km

Skoler:

Løvås Oppvekststun - skole: 0,7 km.

Seljedalen skole: 1,5 km.

Ortun skole: 1,6 km.

Lyshovden Oppvekststun: 1,7 km.

Lynghaug skole: 0,3 km.

Fyllingsdalen videregående skole: 1,4 km.

Amalie Skram videregående skole: 6,1 km.

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i Dag Hammarskjölds vei: 0,2 km.

Bybanestopp på Fyllingsdalen terminal: 1,3 km.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført med bærende konstruksjon i antatt betong og stål. Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong. Blokkene er nylig rehabilitert med blant annet nye fasader, vinduer, inngangspartier, innglassede balkonger og balansert ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mindre sprekke i en flis i dusjonen. Ingen kjent lekkasje, fuktproblematikk, lukt eller følgeskader. Håndtak på stengekran for vann inn i leiligheten er knekt, men kranen er funksjonell og kan betjenes med tang.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet dusjgarnityr i 2023, utført av faglært rørlegger uten dokumentasjon. Varmtvannsbereder datert 2020, plassert på vaskerom, utført av faglært rørlegger uten dokumentasjon. Skiftet baderomsinnredning i 2020 selv. Arbeid utført av: Ikke kjent.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vannlekkasjevakt på kjøkken er montert av faglært rørlegger, uten dokumentasjon. Oppvaskemaskin er tilkoblet vann og avløp av faglært rørlegger, uten dokumentasjon. Rehabilitering av avløpsrør/grenrør (kjøkken) er gjennomført i 2025 av faglærte i regi av borettslaget. Arbeid utført av: Ikke kjent

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var gjennomført drenering av grunnforhold under rehabiliteringen i tidsrommet 2020-2022 i regi av Borettslaget.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er observert fukt i gipsplater i garasjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av komfyrvakt utført av Fana Elektrikeren Utbedringer etter EI-kontroll i 2019, herunder stikkontakt på vaskerom og kabler lagt i boks på bad, utført av faglært.

Arbeid utført av: Fana Elektrikeren

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

Svar: Ja

Beskrivelse: BKK gjennomførte kontroll av EL-anlegg i 2019, mindre feil/mangler ble avdekket, og disse ble utbedret innen 28.11.2019.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasaderehabilitering i regi av borettslaget, herunder etterisolering av vegger, nye fasadeplater, nye vinduer og dører. Etablering av ny balansert ventilasjonsløsning for leiligheten. Nye inngangspartier og innglassede balkonger.

Arbeid utført av: Utført i regi av Lynghaug Borettslag (entreprenører via Markhus)

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er varslet offentlig arbeid med utvidelse av gang- og sykkelveg i området Benshaugen. Arbeidet er planlagt gjennomført i 2026 og er opplyst å være midlertidig. Veien skal holdes åpen for trafikk i anleggsperioden. Varslet av Bymiljøetaten, Bergen kommune. Borettslaget har informert om planlagt utskiftning av avløpsrør på bad fra 2026 og utover, som del av borettslagets vedlikeholdsplan.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført av takstmann i 2025

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er kjent at felleskostnader kan justeres i henhold til ordinær indeksregulering og normal prisutvikling.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er gjennomført sanitering for skjevgkre i borettslaget i 2025 etter funn i andre leiligheter/fellesarealer.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entre/gang, kjøkken, bad, vaskerom, stue, 2 soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad - 3m2 - Totalvurdering av overflater: Badet fremstår i god stand og har ikke behov for straks tiltak. TG2 grunnet alder på overflater. Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.

Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Toalettet kasse mangler dreksåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sistene for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. TG1 på varmtvannsbereder, fast tilkobling uten bruk av stikkontakt bør utføres.

Forhold som har fått TG IU:

Bad - 3m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Ingen forhold har fått TG3.

Det gjøres oppmerksom på noe slitt / skadet parkett ved terrassedør.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Tilknyttet Telia.

Parkering

Parkering i garasje. Gjester må benytte parkeringsautomat.

Borettslaget praktiserer soneparkering med oblater for andelseier i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser. Det er noen selveiende garasjer som kan kjøpes av andelseier når de blir ledig.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0001887575

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Garderobeskap på barnerom og gang medfølger ikke.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører).

Klesskap barnerom og skyvedørsgarderober i gang medfølger ikke handelen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner, varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi primær

Kr 755 071

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 020 282

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer trappevask, kabel-tv, bredbånd, avdrag og renter på lån, fondavsetning, vedlikehold, kommunale avgifter, energi/andre driftskostnader, forretningsførsel, revisjon, forsikring og kontingent.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 172

Andel Fellesgjeld

Kr 791 730

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.12.2025

Andel fellesformue

Kr 49 568

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lynghaug Borettslag

Organisasjonsnummer

953244284

Andelsnummer

29

Om borettslaget

Lynghaug Borettslag består av 263 leiligheter i lavblokker fordelt på 3 etasjer. Leilighetstyper: 2, 3,4 og 5 roms. Rehabilitering i 1991 med nye fasader, isolering, vinduer, entredører og ekstra isolert under blokken (inngang). I 2013 festing av løse steinplater, utbedring av div. altaner, kontroll og utbedring av elektrisk anlegg, utbygging av parkeringsplasser mm. 2017/2018 Vedtatt rehabilitering ca. 230 mill. på ekstraordinær generalforsamling 04.10.2017 som omfatter nye fasader/inngangsparti, ventilasjon og nye innglassede balkonger. Borettslaget har egen vaktmester, men har

også avtale med ekstern firma.

Ønsker man varmepumpe må søknad sendes styret.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider:

Kommende vedlikeholdsarbeider

Styret opplyser følgende:

Borettslaget starter ny rørfornyning av kloakkrør/ WC stammer i august 2025. Styret opplyser om at dette tas fra drift og medføre ingen økning av gjeld og felleskostnader. Ingen øvrige planer på nåværende tidspunkt som vil påvirke fellesgjeld og felleskostnader, kun normal indeksjustering

Gjennomførte vedlikeholdsarbeider:

- Borettslaget har gjennomført rørfornyning av kjøkkenstammer i alle blokker, arbeidet ble ferdigstilt i løpet av juni 2025.

Styret har i løpet av året 2023 utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Kontroll av alle brannslukningsapparater
- Gartnerarbeid og beskjæring av trær
- Anlegge sosial uteplass med felles-grill
- Ferdigstilt lekeplass nr.2
- Startet arbeidet med å ferdigstille uteareal rundt blokkene

I perioden 2020-2022 har borettslaget oppgradert følgende:

- Fasaderehabilitering, etterisolering av vegger, nye vinduer og dører, nye fasadeplater
- Ny ventilasjonsløsning for leilighetene
- Nye inngangsparti
- Rør-rehabilitering (avløp kjøkken)
- Drenering av grunnforhold
- Nye innglassede altaner

Borettslaget har egen hjemmeside: <https://www.lynghaug.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 95227221152, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2025: 1.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 153

Saldo per 08.04.2025: 58 213 961

Andel av saldo: 228 252

Første termin: 30.09.2020 Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2063)

Lånummer: 95227226456, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2025: 2.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 153
Saldo per 08.04.2025: 58 289 301
Andel av saldo: 228 548
Første termin: 30.03.2021Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2063)

Lånenummer: 95227231646, Handelsbanken Eiendoms kreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2025: 2.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 153.6
Saldo per 08.04.2025: 58 289 301
Andel av saldo: 228 548
Første termin: 30.12.2021Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.07.2063)

Lånenummer: 95227237377, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 153
Saldo per 08.04.2025: 49 351 116
Andel av saldo: 193 502
Første termin: 30.09.2022Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2063)

Sikringsordning fellesgjeld

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md

Forkjøpsrett

Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 243 703,- mot et budsjettert underskudd på kr. 2 772 585,-. Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 13 926 701,-.

Fra årsberetning:

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden (2024) har vært organisering av:

Fornyng av kjøkkenstammer og håndtering av vannlekkasjer som følge av dette arbeidet, oppfølging av innmeldte reklamasjoner og feil til Balkongentreprenøren. I 2025 mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Ferdigstilling av fornying av kjøkkenstammer, oppstart med fornying av kloakkrør.

Arbeidet med fornying av kjøkkenstammer er ferdig. Arbeidet med fornying av kloakkrørene starter først i august/september 2025.

Styret har i løpet av 2024 utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Rørfornyning, kartlegging av feil på balkonger, malt flere trappeoppganger, skiftet belysning i flere trappeoppganger til led-lys med sensor, utført nødvendig arbeid med drenering på plen bak 43-49, fått på plass to stk. robotgressklippere, hatt sjekk av lekeplassene og utført nødvendig vedlikehold på disse, feilsøking og retting på el-billadere ved behov, arrangert rydding av fellesboder med innleid container og jobbet kontinuerlig med å få uteplassene våre fine.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Ferdigstilling av fornying av kjøkkenstammer før sommeren, fortsette maling av trappeoppgangene, fortsette med å skifte belysning i trappeoppgangene, starte fornying av kloakkrør, følge opp grøntareal med nødvendig kalking, klipping, beskjæring av store trær osv, ferdigstille uteområdet ved 31-33, 51-55 og bak 61-63, kartlegge og iverksette nødvendige utbedringer av el-bil ladere

Felleskostnadene vurderes indeksregulert årlig. Det er i følge styret ikke planlagt økninger utover det.

Generalforsamling for 2025 er ikke avholdt per dags dato. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Det skal søkes til styret for oppussing av kjøkken, bad, vaskerom og toalettrom, bla. for at styret vil kunne finansiere skift av sluk. Styret opplyser at de i enkelte tilfeller har dekket utbedring av fall på vaskerom ved oppussing av originale vaskerom, men det er ingen garanti for at dette gjelder denne aktuelle leiligheten. Det skal også søkes til styret før montering av varmepumpe.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hunde- og kattehold i Lynghaug borettslag er kun tillatt med styrets skriftlige samtykke og skjer etter søknad på eget fastsatt skjema
Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 10 i Bergen kommune. Andelsnr. 29 i Lynghaug Borettslag med orgnr. 953244284

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/24/10:

21.12.1967 - Dokumentnr: 308985 - Erklæring/avtale

SOLIDARISK ANSVAR FOR TILSYN OG VEDLIKEHOLD AV FELLESLEDN.

FELLES BRANNVEGG M.V.BEST.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1967 - Dokumentnr: 308986 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1970 - Dokumentnr: 302719 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

20.12.1967 - Dokumentnr: 8953 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:24 Bnr:1

23.01.1970 - Dokumentnr: 910070 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 23 BNR. 164 UTSKILT FRA GNR. 23 BNR. 4, 7 OG 13.

12.03.1973 - Dokumentnr: 5006 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:24 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1883093 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:24 Bnr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på 4 etasjes boligblokk med beboelse i underetasje, samt tilfluktsrom datert 21.04.1971. Det foreligger også ferdigattest på montering av trappeheis fra inngangsetasje til underetasje til underetasje datert 14.04.2020, installering trappeheis 14.04.2020, rehabilitering bolig 21.11.2022, installering av trappeheis datert 13.05.2024 og garasje datert 18.01.1980.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk bortsett fra at det er laget to soverom i det som opprinnelig var tegnet som oppholdsrom (stue) og opprinnelig inntegnet garderobe er fjernet og innlemmet i entré.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.04.1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei frem til eiendommen, private veier inne på eiendommen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbeb.-blokkbebyggelse. Eiendommen er ihht kommuneplanens arealdel avsatt til byfortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
63860000 34 FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE
DELER 3 - Endelig vedtatt arealplan 02.11.2023 202220442 100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID Reguleringsformål Dekningsgrad
63860000 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 99,9 %

63860000 3050 - Park 0,1 %
63860000 2015 - Gang- sykkelveg < 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)
PlanID Sonetype Dekningsgrad
63860000 320 - Flomfare 3,6 %

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

Arealformål i kommuneplanen
PlanID Arealstatus Arealformål Beskrivele Områdenavn Dekningsgrad
65270000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål Byfortettingssone BY 100,0 %
65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur Grønnstruktur G < 0,1 % (8,9 m²)

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
11770000 30 FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1970.
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Arbeid med ny arealdel (KPA).
11520000 30 FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1967.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan

og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

791 730 (Andel av fellesgjeld)

4 291 730 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

10 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 293 080 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 301 980 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 304 780 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

0 Interiørveiledning

26 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)

7 990 Oppgjørshonorar

10 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtagelse (FAST)

6 570 Eierskiftegebyr

7 500 Fotograf

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 038 Utlegg opplysninger forretningsfører

0 Utlegg takst/tilstandsrapport (fakturer kunde direkte). kr. 4500,-

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

05.01.2026



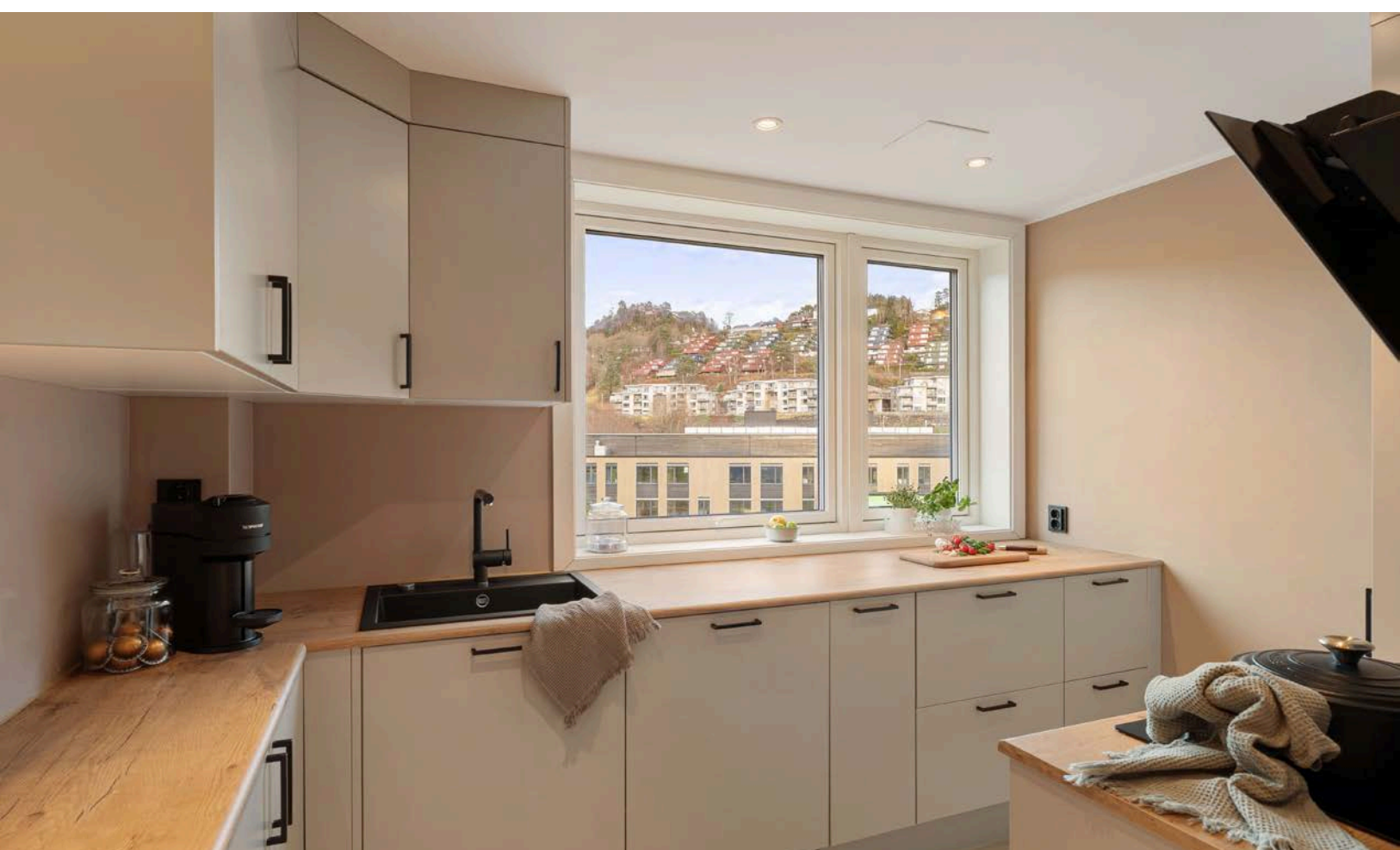
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

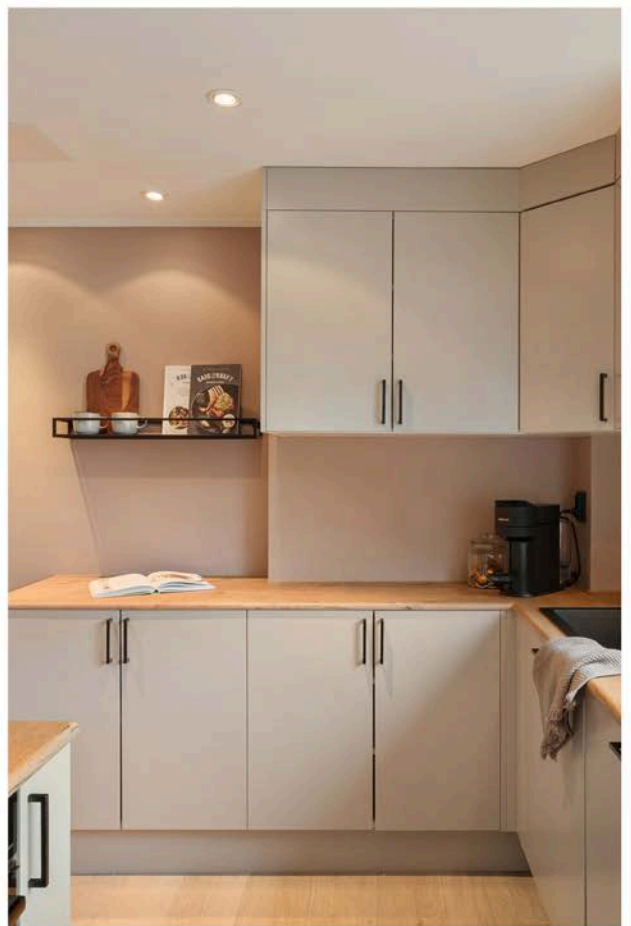








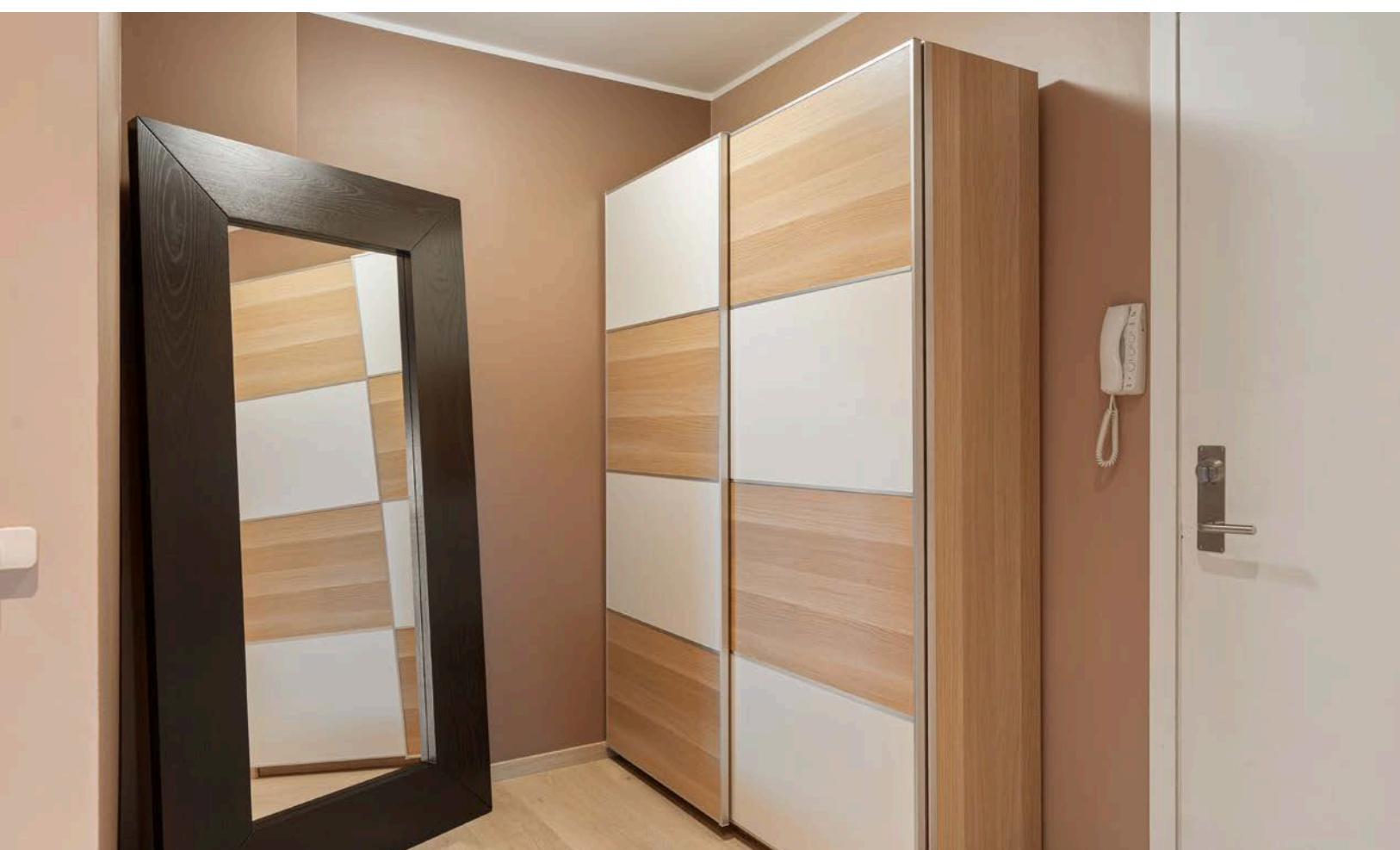
















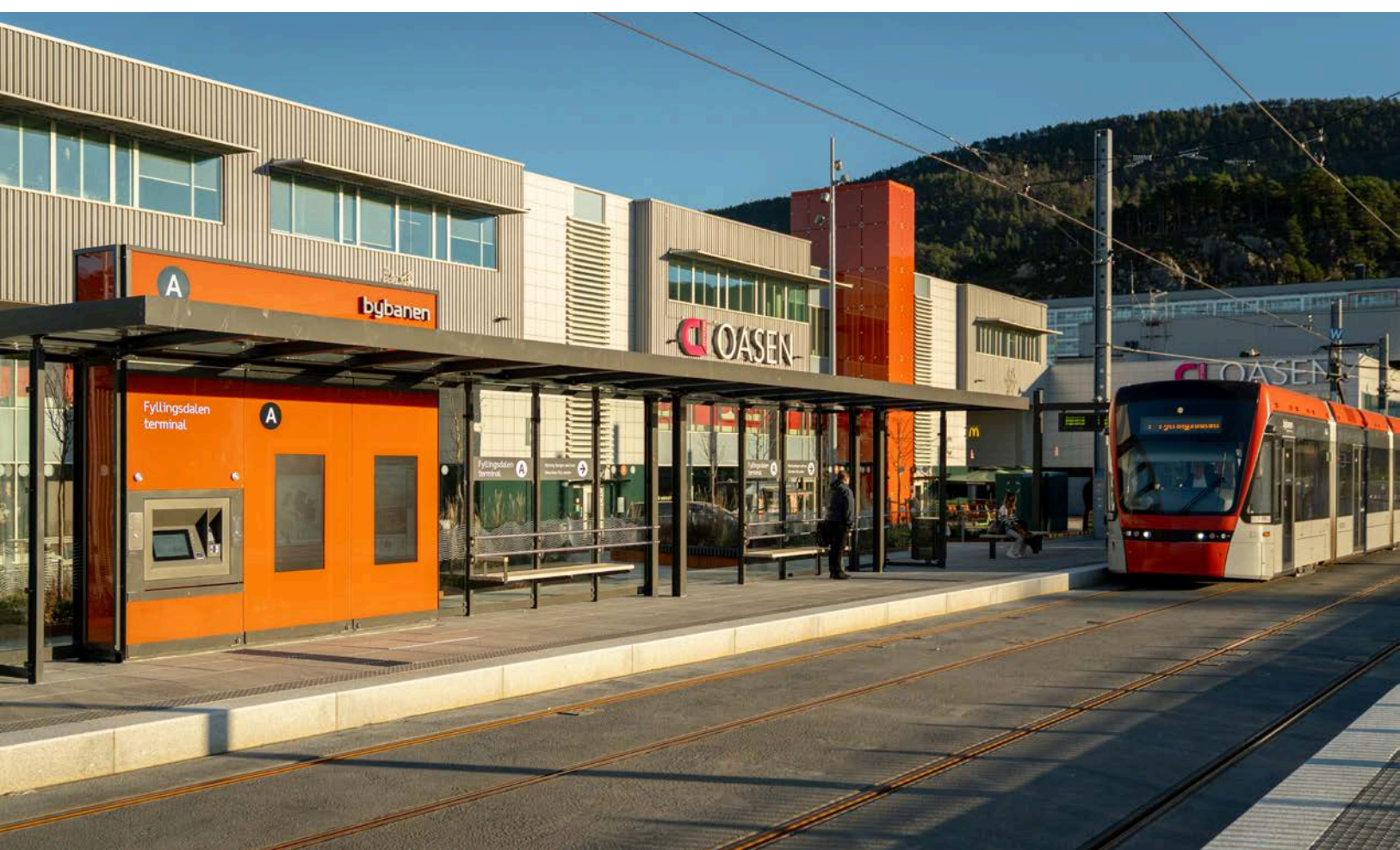








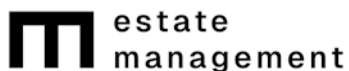




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dag Hammarskjölds vei 17

5144 FYLLINGSDALEN

4601/24/0/10/29/0

Rapportdato

01.01.2026

TG 0		1
TG 1		5
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		1

DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 17 - 4601/24/0/10/29/0

Befaring utført den 03.12.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester

Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 17 - 4601/24/0/10/29/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 17 - 4601/24/0/10/29/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 17 , 5144, FYLLINGSDALEN

Matrikkel: 4601/24/0/10/29/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966 Kilde: PropCloud

Tomt: 54 319.10 m²

Hjemmelshaver(e): JEANETTE BAKKE, JULIAN-WERNER WENTZECK

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Bygget er oppført med bærende konstruksjon i antatt betong og stål. Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong. Blokkene er nylig rehabilitert med blant annet nye fasader, vinduer, inngangspartier, innglassede balkonger og balansert ventilasjon. <https://www.lynghaug.no/>

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det vises til beskrivelser for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 17 - 4601/24/0/10/29/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0302			
BRA-i 70 m ²	BRA-e 14 m ²	BRA-b 14 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, kjøkken, bad, vaskerom, stue, 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Garasje plass	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 98 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:70m2 / S-Rom:28m2 Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 2.65m2

DAG HAMMARSKJÖLDSVEI 17 - 4601/24/0/10/29/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - 3m2 - Totalvurdering av overflater: Badet fremstår i god stand og har ikke behov for straks tiltak. TG2 grunnet alder på overflater. Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - 3m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Toalettet kasse mangler drengåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sistene for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt. TG1 på varmtvannsbereder, fast tilkobling uten bruk av stikkontakt bør utføres.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 3m2 - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 17-4601/24/0/10/29/0

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Det foreligger dokumentasjon på følgende:
tiltak utført i regi av borettslaget (rehabilitering av bygg, fasade, vinduer, ventilasjon mv.)
montering av komfyrvakt, utført av Fana Elektrikeren (registrert i Boligmappa.no)
utbedring av mangler etter El-kontroll: stikkontakt på vaskerom og kabler lagt i boks på bad, utført 27.11.2019

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Ikke gjennomgått

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

I en leilighet i 3. etasje er det ikke nødvendig å måle radon.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 14m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det tydelig at badet er renoverert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Dørlist rett ved dusjvegg flasser noe maling.

Noe slitte fuger i dusjsone. - Normalt med tanke på alder.

Bilde

Listverk rett utenfor dusjvegg.



Noe slitte fuger i dusjsone. - Normalt med tanke på alder på overflater.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 2,5cm totalt.

Kommentar:

Badet fremstår i god stand og har ikke behov for straks tiltak. TG2 grunnet alder på overflater. Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bilde**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen, og en sluk under servant skap.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Sluk i dusj



Sluk under vask

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Toalettet kasse mangler drengåpning, som er et minimumskrav ved innebygget sistene for å synliggjøre lekkasje. Det er ukjent om sisternen har safetybag eller tilsvarende løsning.

Levetid:

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fra 2020 som fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje, dusjgarnityr fra 2023.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Kommentar:

Innredning fra 2020 som fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje, dusjgarnityr fra 2023.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

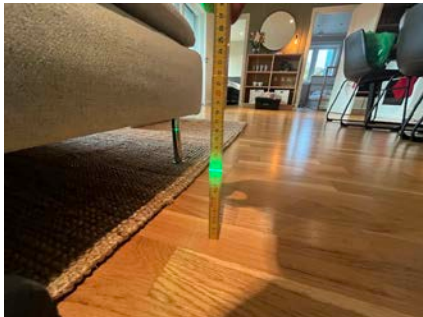
Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 17 - 4601/24/0/10/29/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

Epoq kjøkken innredning fra 2022, med slette fronter og Pale lance oak benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 17 - 4601/24/0/10/29/0

Bilde



DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 17 - 4601/24/0/10/29/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er uvisst hvor mye som er oppgradert av vann og avløpsledninger ved oppgradering av kjøkken og bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner
varmekabler på bad.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Vaskerom

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom, datert 2020.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, tiltak må påberegnes på sikt.
TG1 på varmtvannsbereder, fast tilkobling uten bruk av stikkontakt bør utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 17 - 4601/24/0/10/29/0

Bilde



DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 17 - 4601/24/0/10/29/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Mindre innvendige endringer og oppgraderingen. Sikringsskap med skrusikringer.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

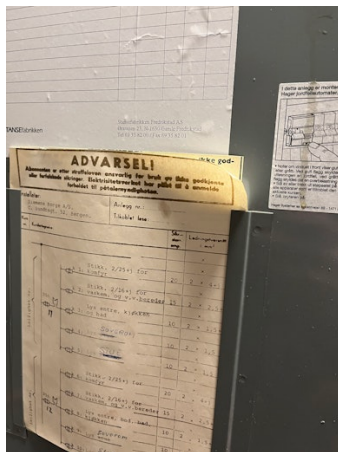
Det ble utført EI-kontroll av BKK i slutten av 2019. Det er ikke gjort noen endringer på anlegget etter BKK var på kontroll. Etter EI-kontrollen i 2019 er det utført mindre endringer, herunder bytte til svarte deksler på stikkontakter i forbindelse med oppussing.

Selger opplyser om at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke er korrekt, da rombenevnelser (stue/soverom) ble endret før vårt eie og ikke gjenspeiles i kursoversikten.

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 17 - 4601/24/0/10/29/0

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

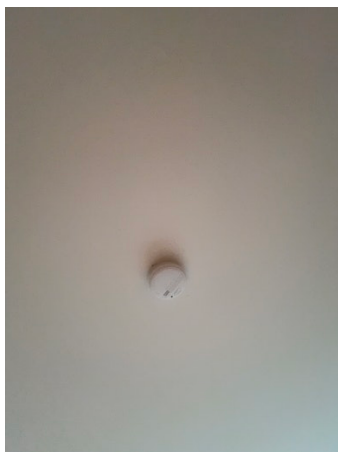
Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

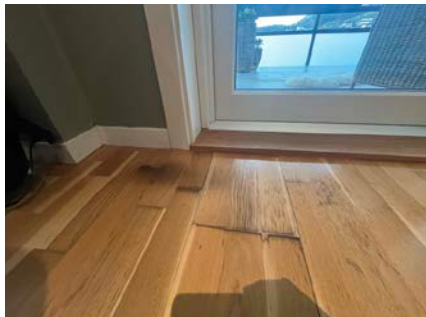
Ja, ikke funksjonstestet

Bilde

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 17 - 4601/24/0/10/29/0

Overflater gulv

Fliser på bad og vaskerom, parkett i stue, laminat på øvrige rom. Laminat på hovedsoverom fra 2019.

Bilde

Noe slitt overflate på parkett ved terrassedør.

Bilde

DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 17 - 4601/24/0/10/29/0

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger.

Tak plater i himling på soverom, slette malte overflater på øvrige himlinger.

Alle overflater utenom på bad er malt i perioden fra 2019 og frem til 2025.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Det gjøres oppmerksom på noe slitt / skadet parkett ved terrassedør. Tiltak må påberegnes på sikt.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 24/10/0/0
Utlistet 09. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258975806	Grunneiendom	0	Ja	31 876,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,9 %
63860000	3050 - Park	0,1 %
63860000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	320 - Flomfare	3,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (8,9 m²)

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3	-
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 09. desember 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 09.12.2025

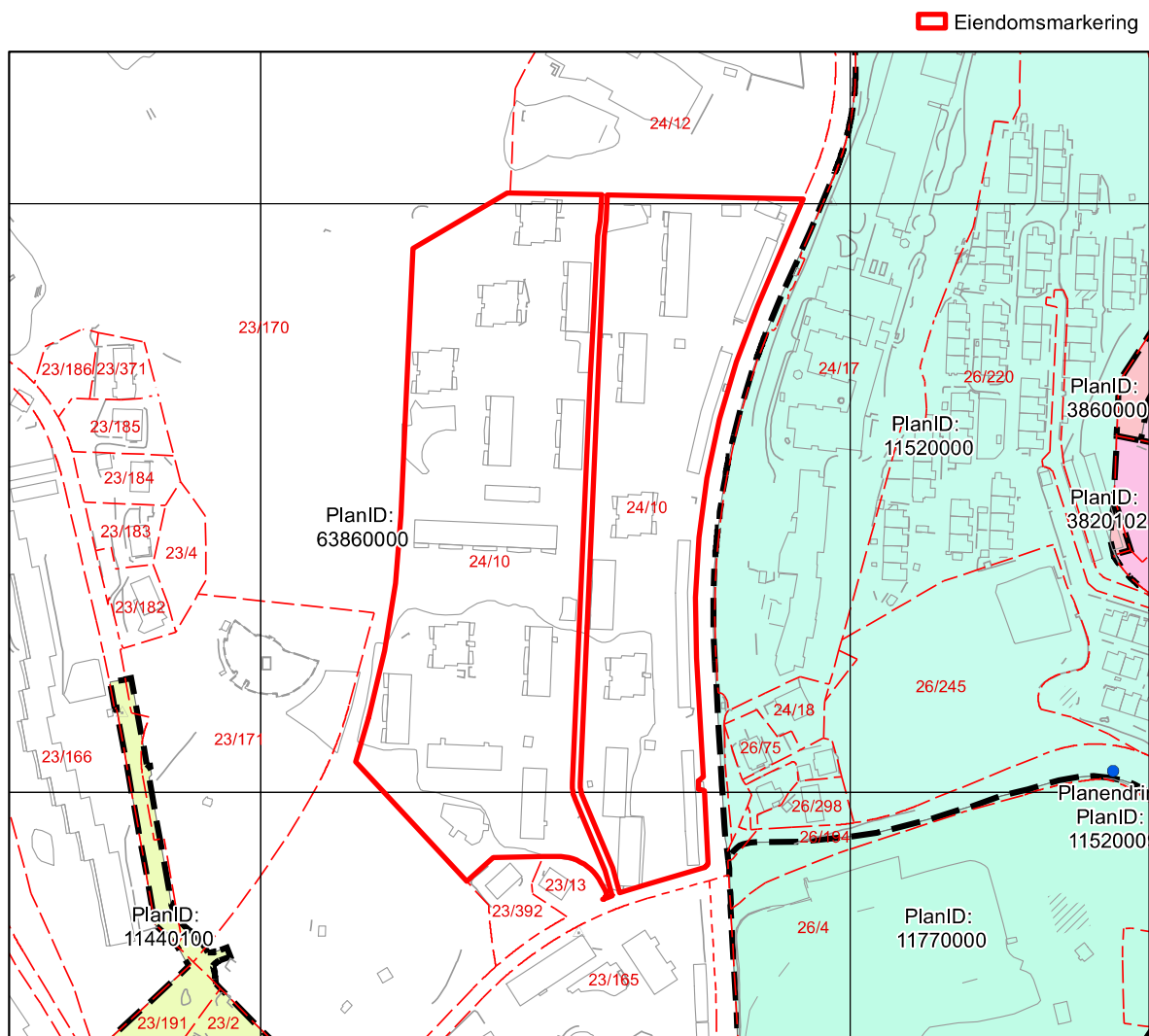
Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 17 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
63860000



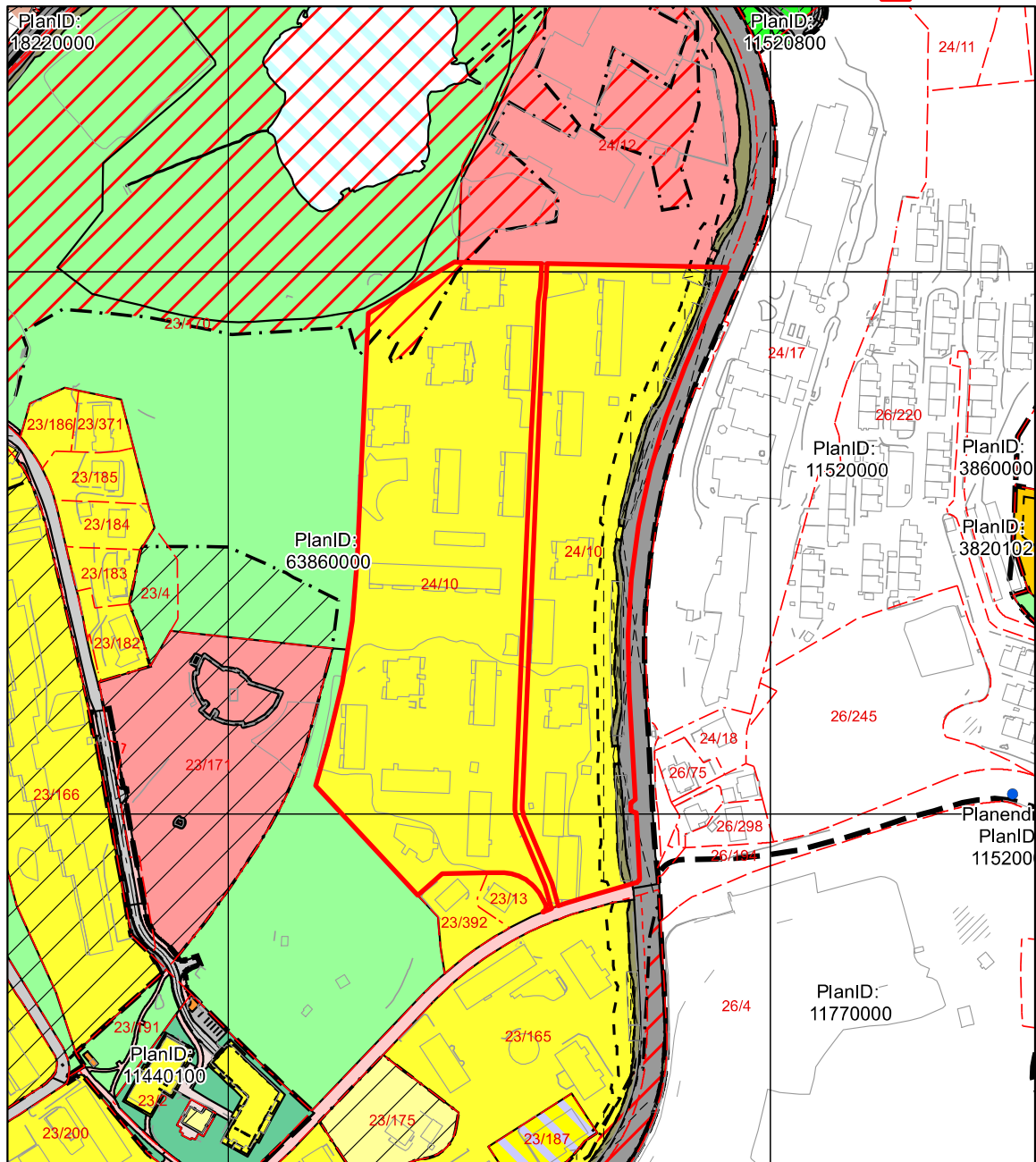


Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 17 m.fl.



 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	
Juridisklinje	Formålsgrense
 1204 - Eiendomsgrense oppheves	 Reguleringsplan formålsgrense
 1210 - Bygg, kultur, m.m. som skal bevares	Reguleringsformål §25 eldre PBL
 1211 - Byggegrense	 Kjørevei
 1213 - Planlagt bebyggelse	 Annen veggrunn
 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Gang- / sykkelveg
 1221 - Regulert senterlinje	 Felles avkjørsel
 1222 - Frisiktlinje	 Felles gangareal
 1223 - Regulert kant kjørebane	 Felles lekeareal for barn
 1225 - Regulert parkeringsfelt	 Felles grøntareal
 1254 - Tunnel	 Annet fellesareal for flere eiendommer
 1259 - Måle- og avstandslinje	 Annet kombinert formål
Bestemmelsegrense	Arealformål PBL §12-5
 Avgrensning skriftlig bestemmelse	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Midlertidig bygg og anlegg grense	 1001 - Bebyggelse og anlegg
 Midlertidig bygg og anlegg grense	 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Hensynssonegrense	 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
 Reguleringsplan hensynssonegrense	 1162 - Undervisning
Bestemmelseområde	 1164 - Kirke, religionsutøvelse
Andre bestemmelseshjemler	 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
Hensynssoner PBL §12-6	 1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
 Angitthensynsone	 1600 - Uteoppholdsareal
 Faresone	 1610 - Lekeplass
Plangrense	 1801 - Bolig, forretning
 Reguleringsplanomriss	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
	 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
	 2010 - Veg
	 2011 - Kjøreveg
	 2012 - Gate med fortau
	 2014 - Gatetun
	 2015 - Gang- sykkelveg
	 2016 - Gangveg, -areal, gågate
	 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
	 2080 - Parkering
	Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:3000

Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0

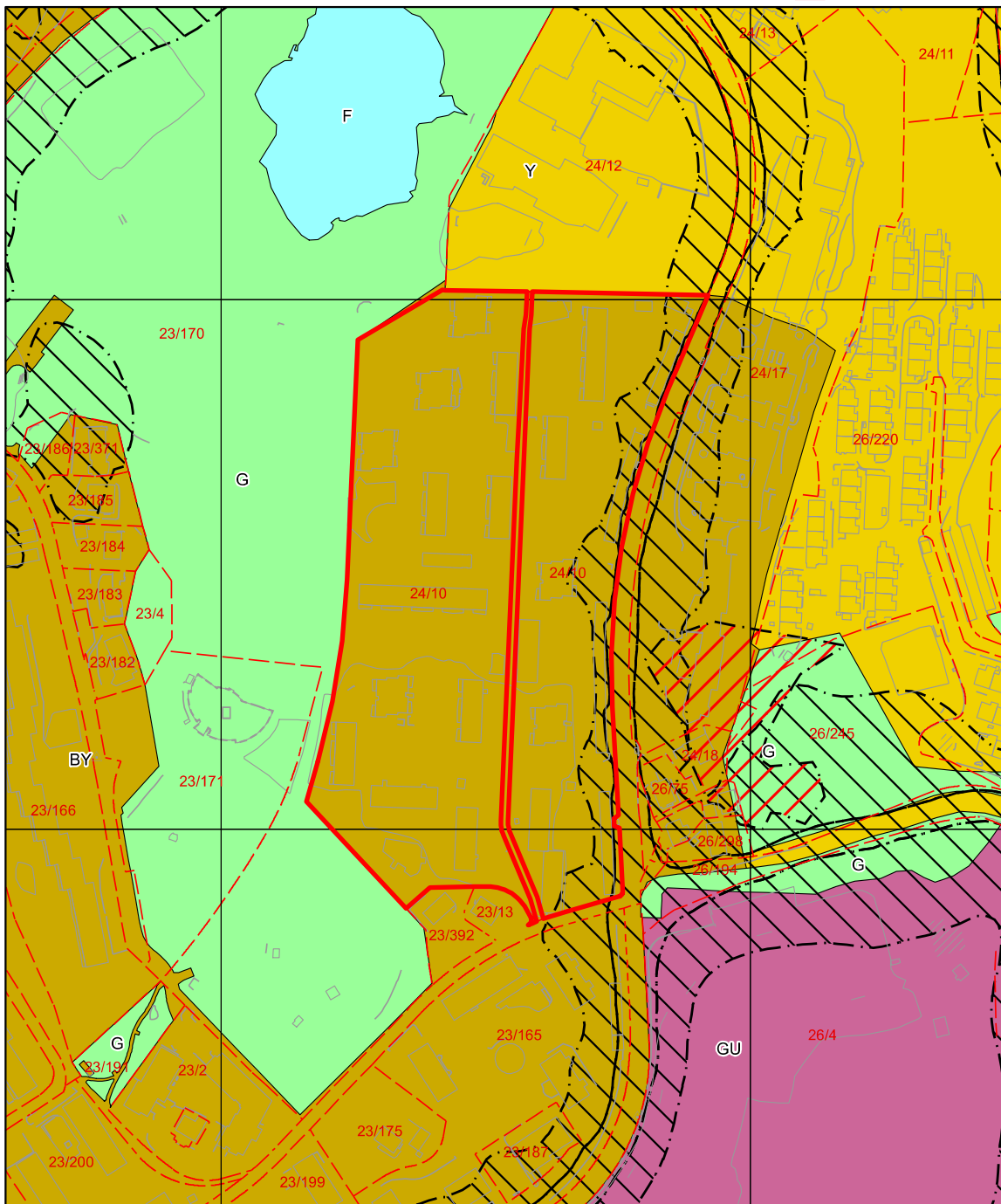
Dato: 09.12.2025

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 17 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (2)




Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Grav- og urnelund


Grønnstruktur


Friluftsområder

KPA2018 Arealformål

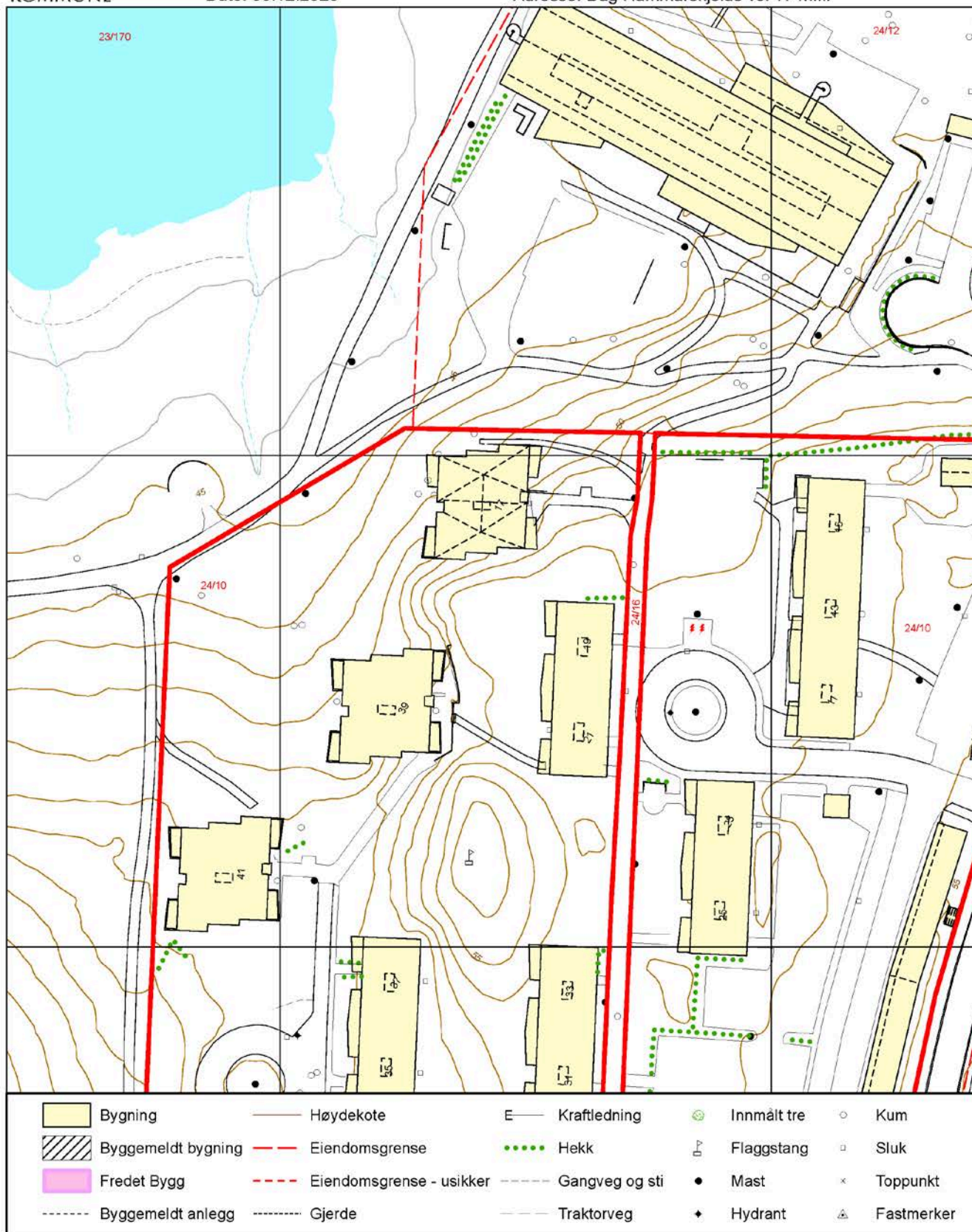


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 09.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 24/10/0/0
Adresse: Dag Hammarskjølds vei 17 m.fl.





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

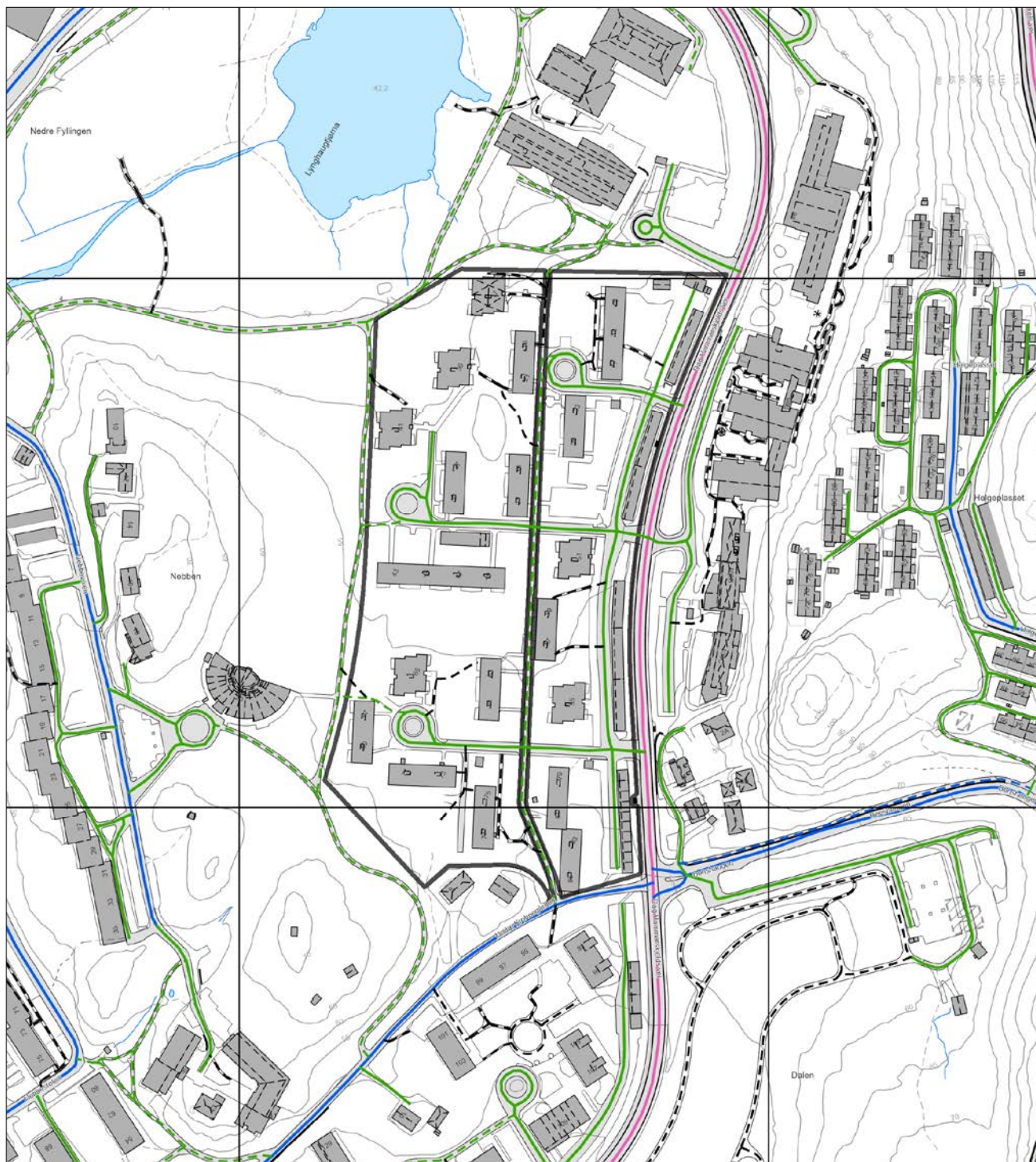
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 09.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 24/10/0/0

Adresse: Dag Hammarskjølds vei 17, 5144 FYLLINGSDALEN



	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



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 09.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 24 Bruksnr.: 10

Adresse: Dag Hammarskjølds vei 17, 5144 FYLLINGSDALEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 10.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 24 **Bruksnr.:** 10

Adresse: Dag Hammarskjølds vei 17, 5144 FYLLINGSDALEN

Referanse: 1506250241

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

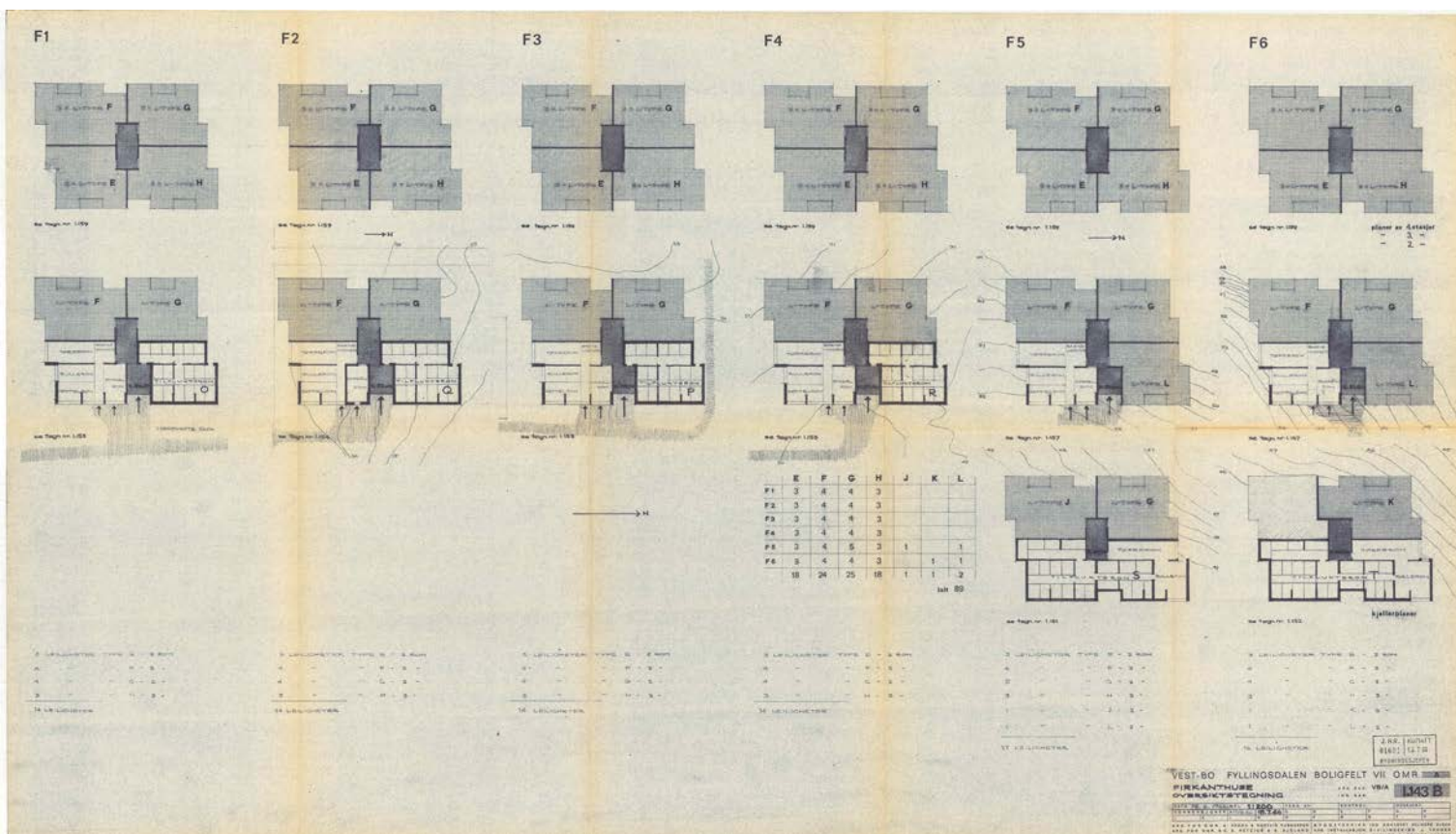
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00024-0010-0000-000
Eiendommens adresse	Dag Hammarskjölds Vei 31
Eier	Lynghaug Borettslag (39) , 953244284 Postb, 7439 TRONDHEIM N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	365373692KR	0.0026	949 971,00	237 492,75
Abonnementsgebyr vann	26540m2	7.71	204 623,41	51 576,23
Stipulert mengde vann	34505m3	11.44	394 737,19	99 495,25
Abonnementsgebyr avløp	26540m2	10.62	281 854,81	71 042,81
Stipulert mengde avløp	34505m3	15.64	539 658,19	136 023,30
Komm.påslag-etterdrift deponier	263 pr.enhet	105.00	27 615,00	6 903,75
Restavfall nedgravd container	263 container	3588.90	943 881,12	235 970,30
Total ekskl. mva			3 342 340,50	838 504,38
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





[illegible]

J.N.R.	KUTATT
01091	13.7.88
BYGNINGSSJEFEN	

n o r d

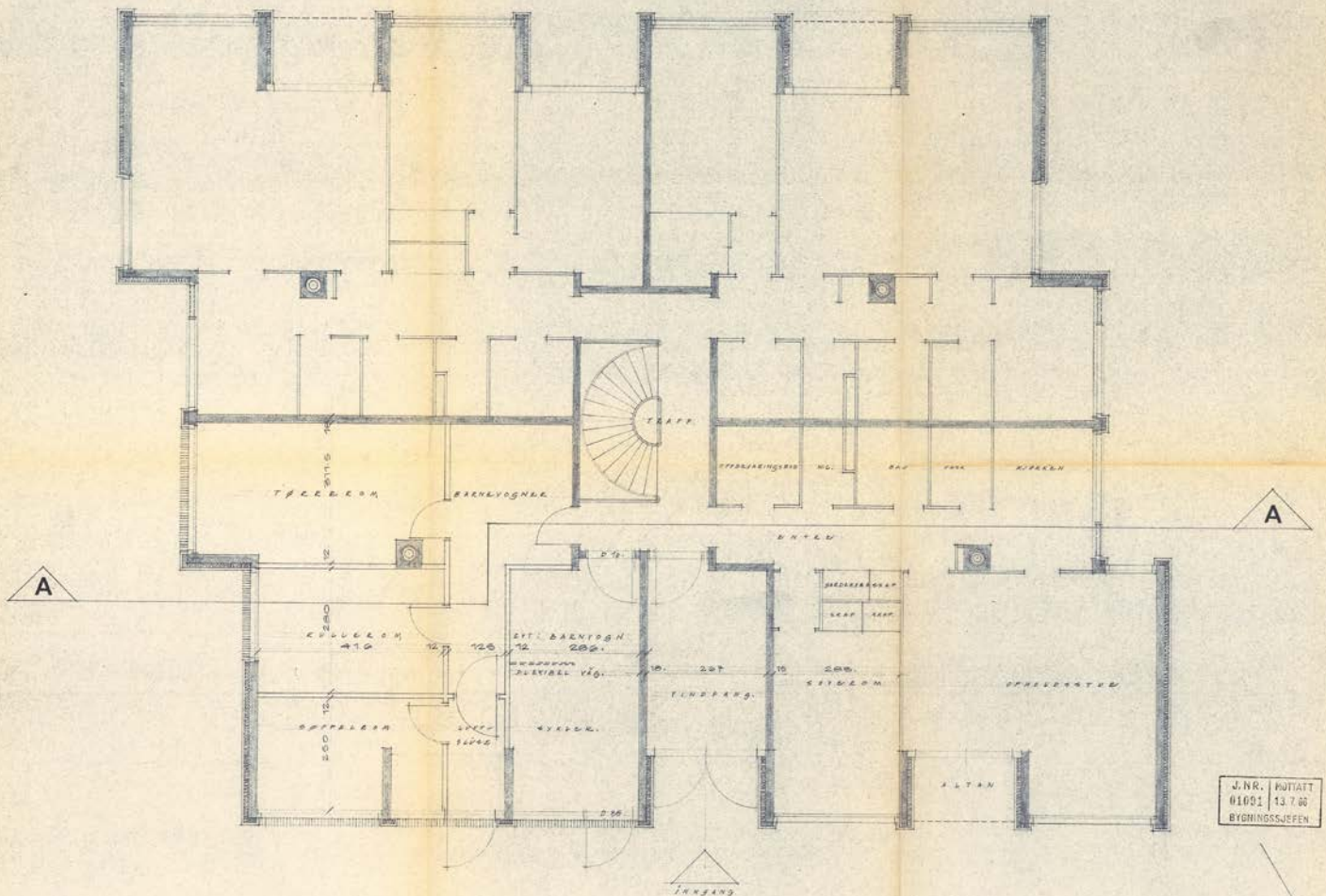
PHILADELPHIA, WASHINGTON, AND KINZELBACH: STABLE, KINZELBACH

[illegible]



L - TYPE F SE TEGN NR 1.159.

L - TYPE G SE TEGN NR 1.157.



J.NR. 01091
MUTUAT 13.7.00
BYGNINGSJEFEN

L - TYPE L
2 ZONE LIGEHED 4.00 m²

nord

BYGGEFØRTE: LEILIGHETER: 5 OG KLINGEBETON JETAGG OG ELEMENTER

VEST-BO FYLLINGSDALEN BOLIGFELT VII OMR. A

BYGGEFØRTE: 1.157 B

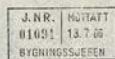
BYGGEFØRTE: 1.157 B

BYGGEFØRTE: 1.157 B

BYGGEFØRTE: 1.157 B

BYGGEFØRTE: 1.157 B

L - TYPE G 2 RIMS 44 LIGHT 2 20 MS



L - TYPE H 5.6 MS. LEIDIGHOUT 4.75.5 M³

SKILLER YEGGER; LEIGHETER; 5 cm KLINIKERSTON, STAGSBOJE ELEMENTER

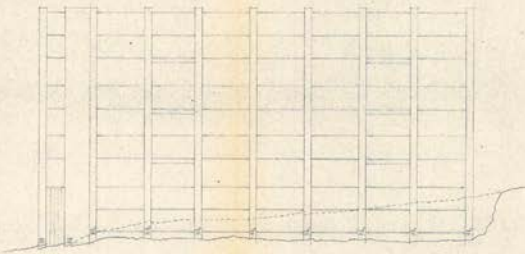
55819547 40444 col. ALTANER 305. m⁵

VEST-BO FYLLINGSDALEN BOLIGFELT VII OMR. A

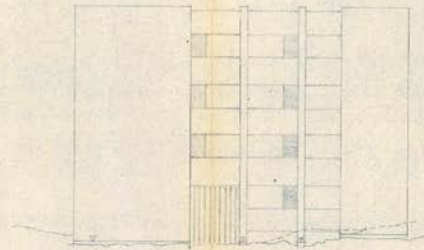
P/K/K/N/T/H/S... H/C... F1, F2, F3, F4, F5, F6... ARE N/A! VB/A 1 150 P

NORMAL BTAJL 344NING SANI

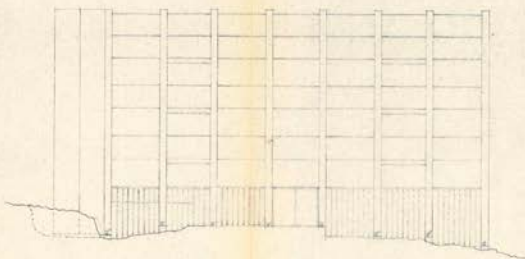
DATO:	19	8	00	N:	1	50	TEGN AV:	26	KONTROL:		ODDERT:			
KORREKSJONER	A	7	5	44	B	0	2	77	C	D	E	F	G	H
	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V



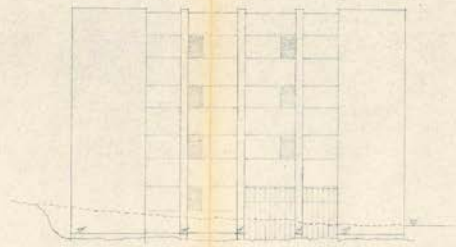
VESTFAÇADE



NORDFAÇADE



ØSTFAÇADE



SØDFAÇADE

J. N. R. P. 1164 B
1164 B
BYGGERIET

VEST-BO FYLLINGSDALEN BOLIGFELT VII OMR. A

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

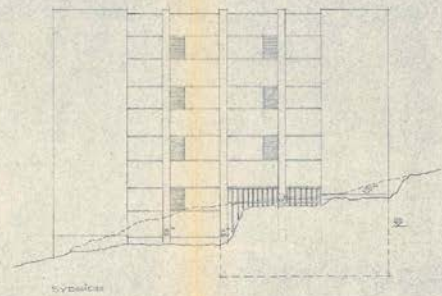
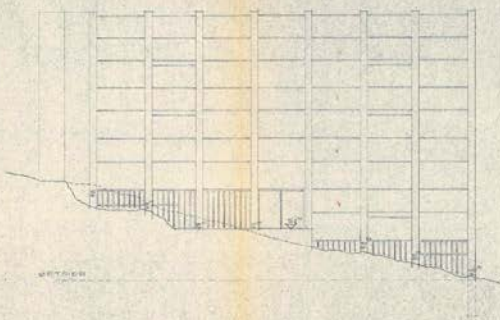
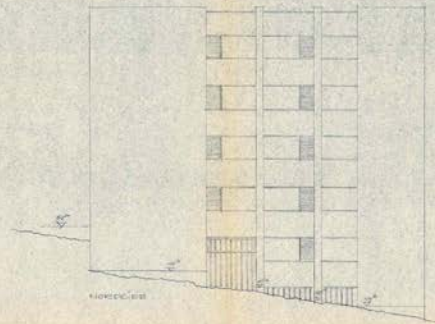
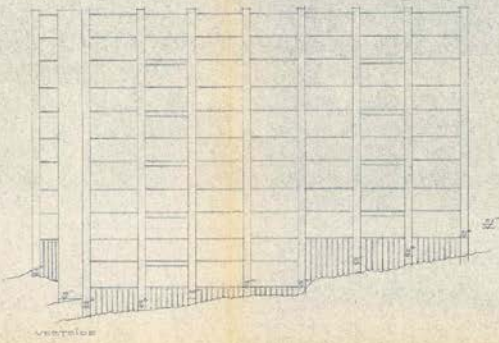
BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

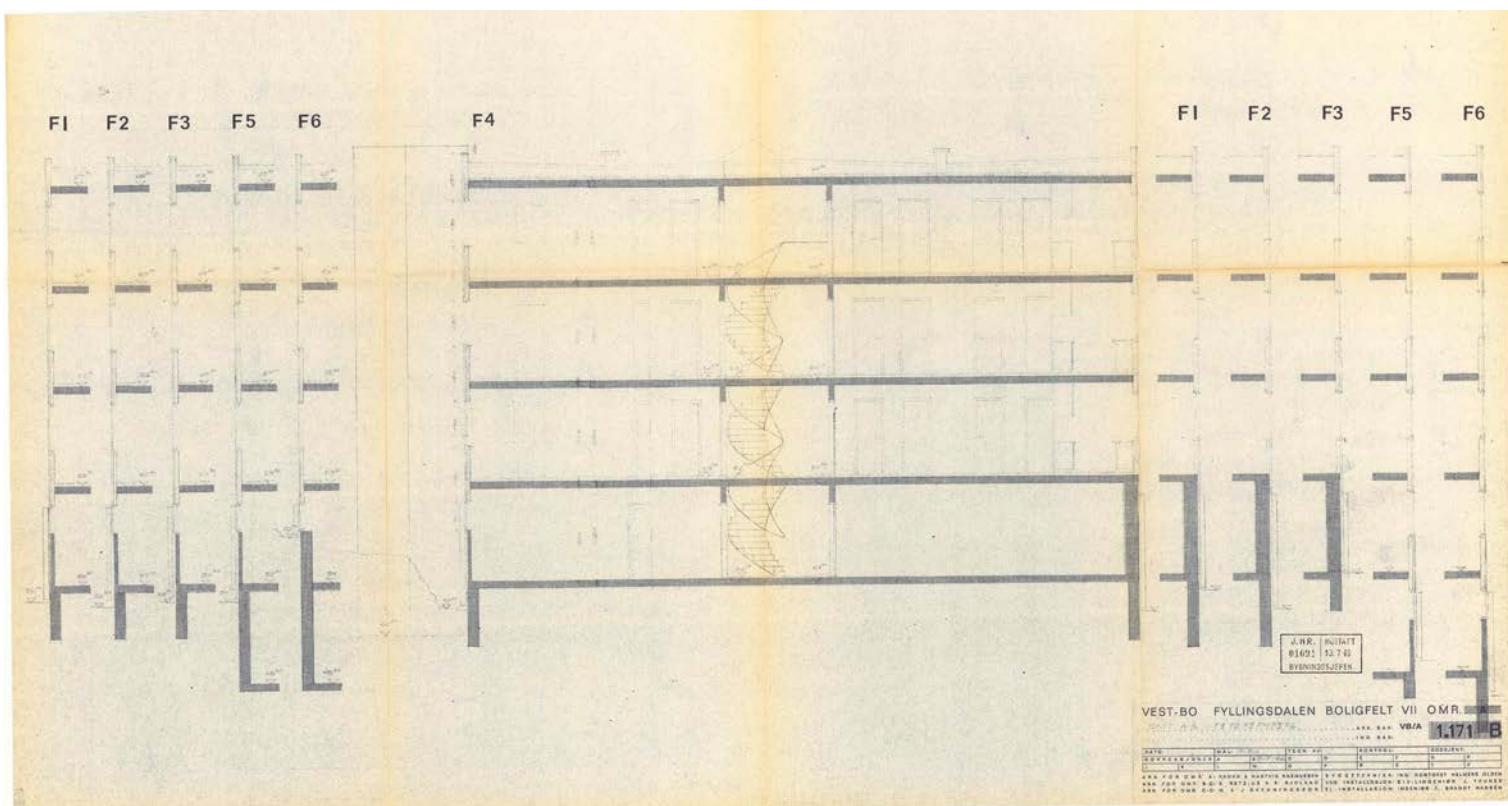
BYGGERIET J. N. R. P. 1164 B

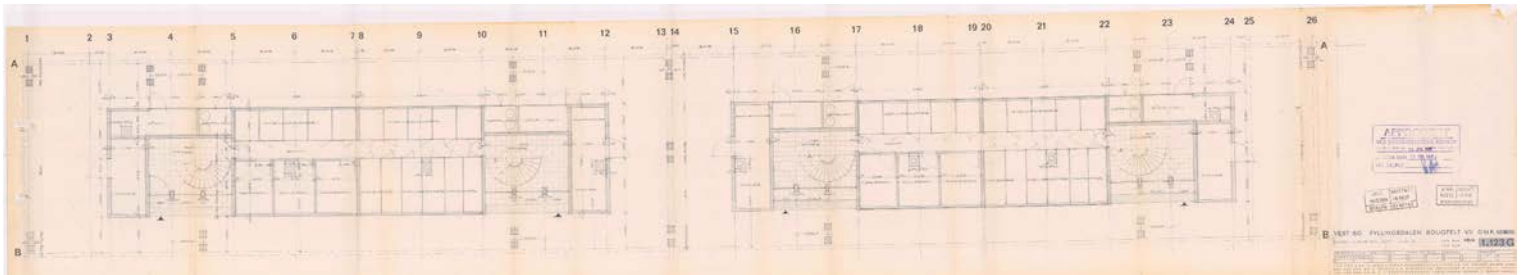


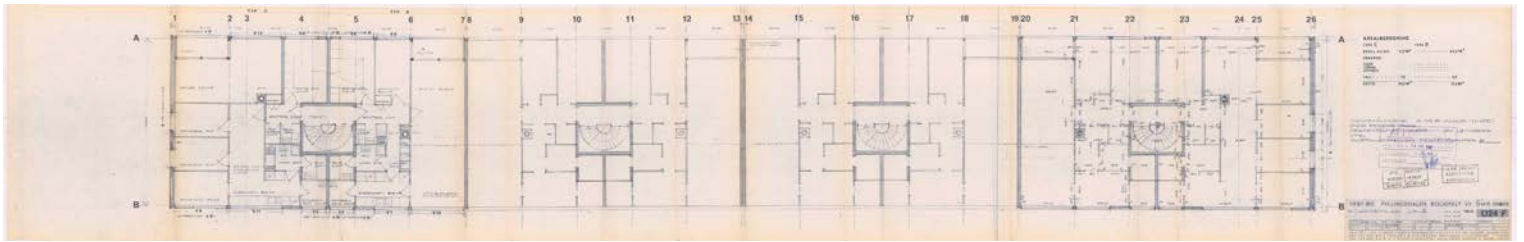
JNR. MULLT
01001 12.10
BYHUSSEY

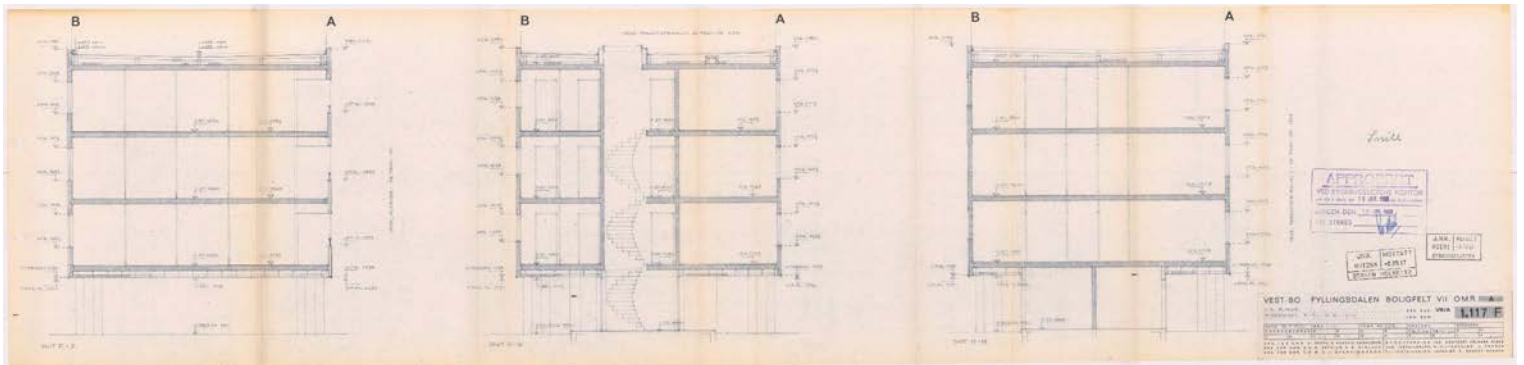
REPAINTED - FG
MADAME

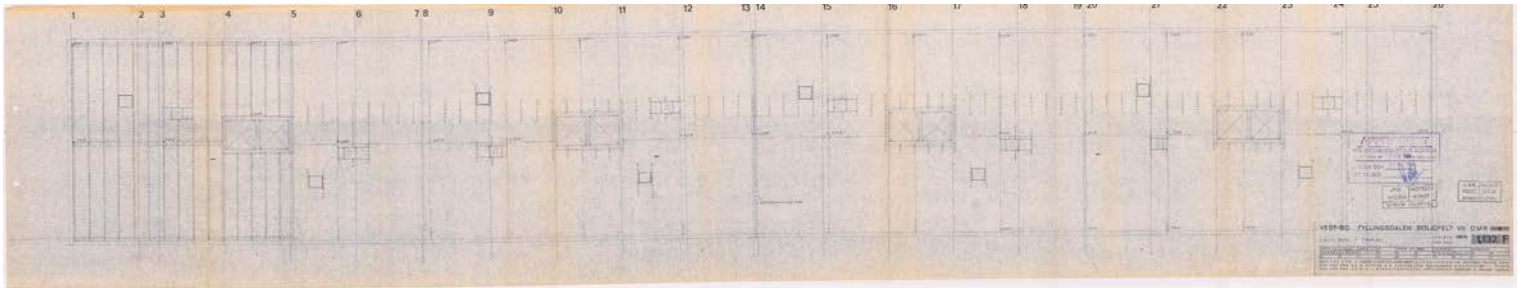
1166 B

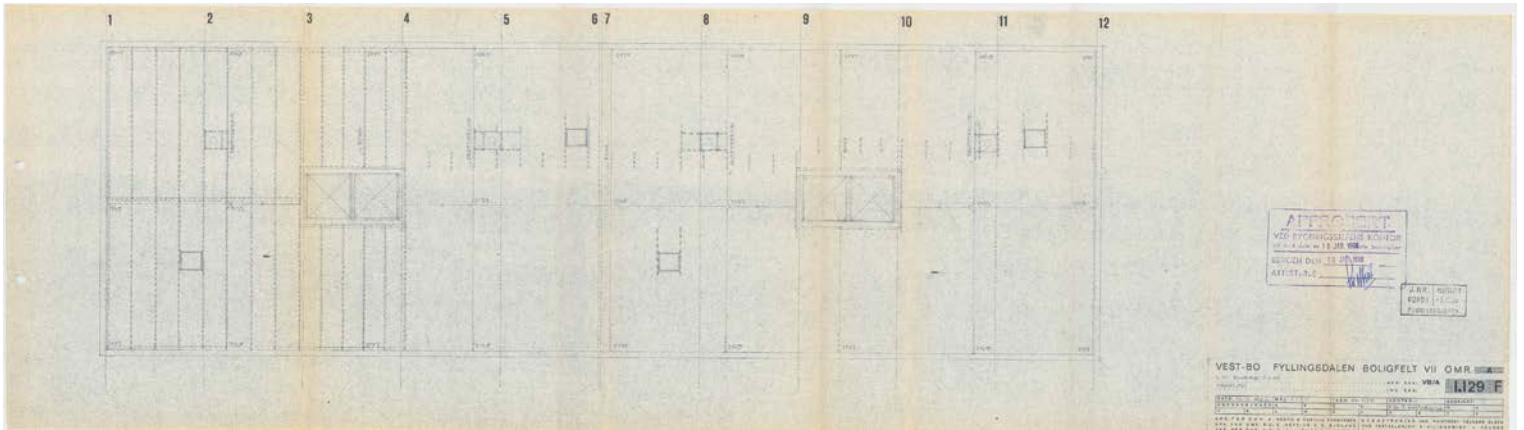


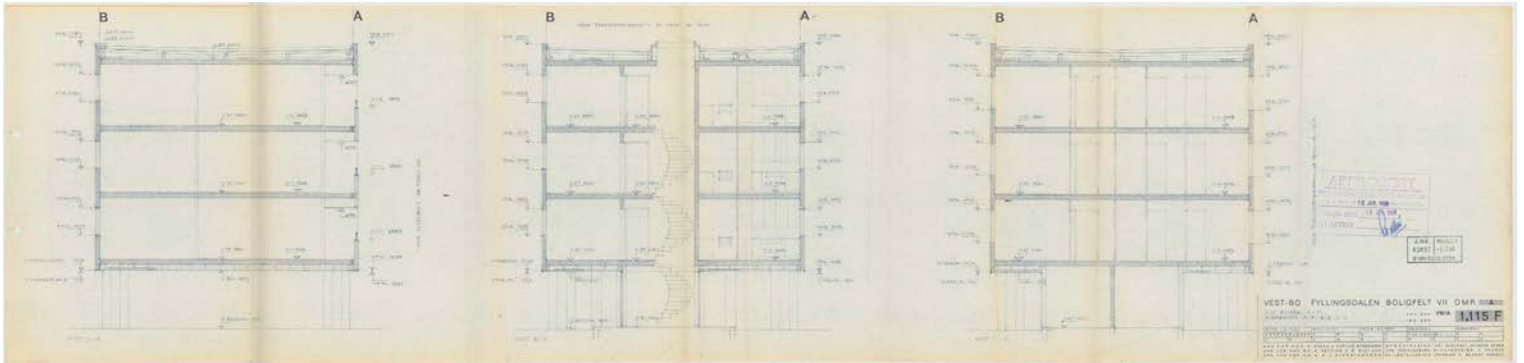


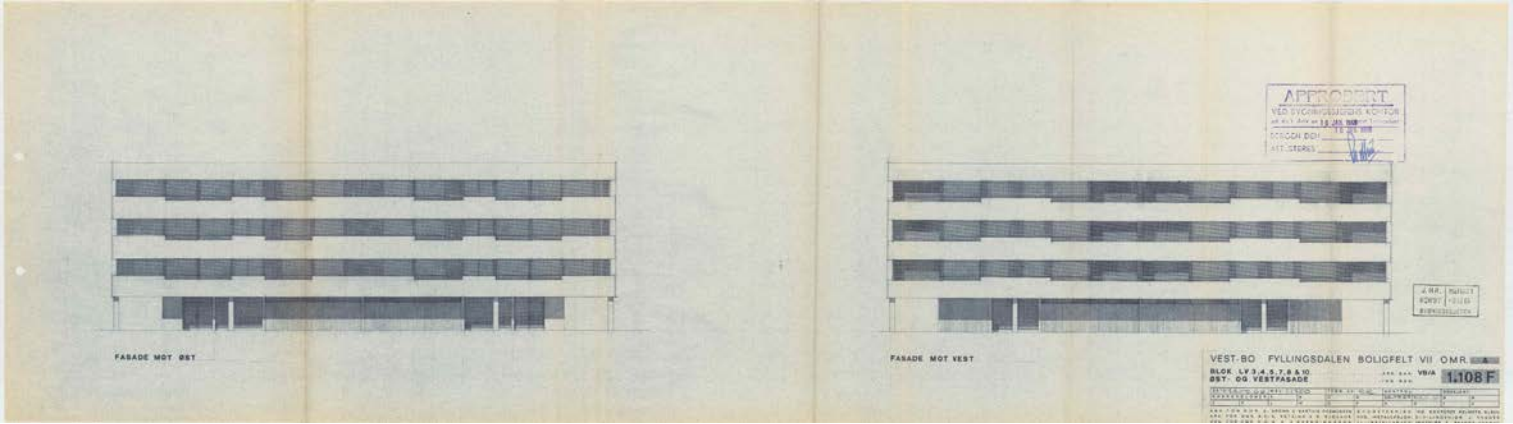


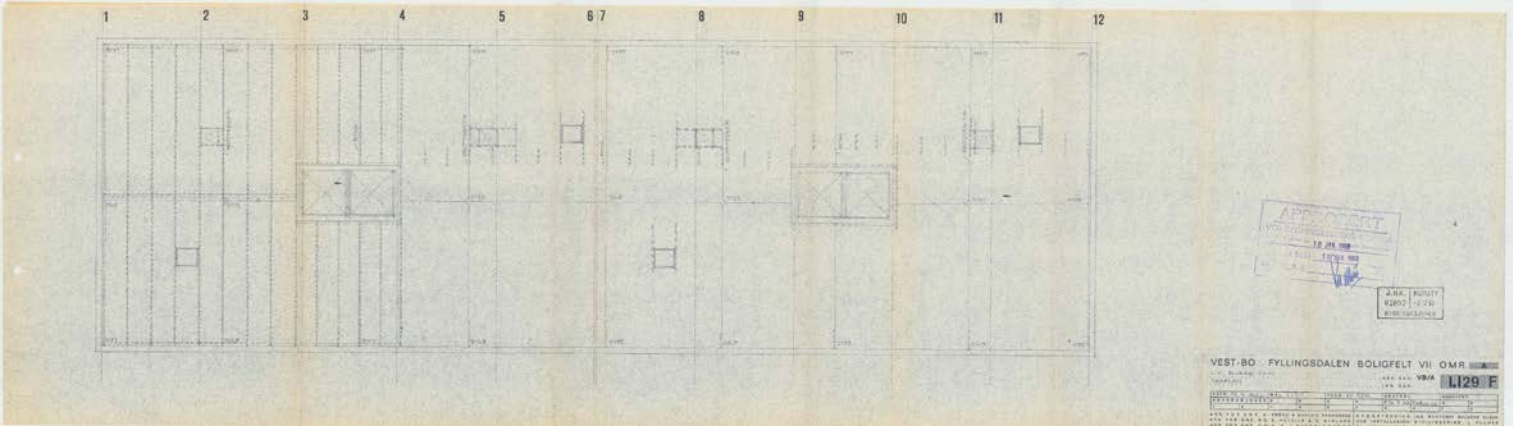


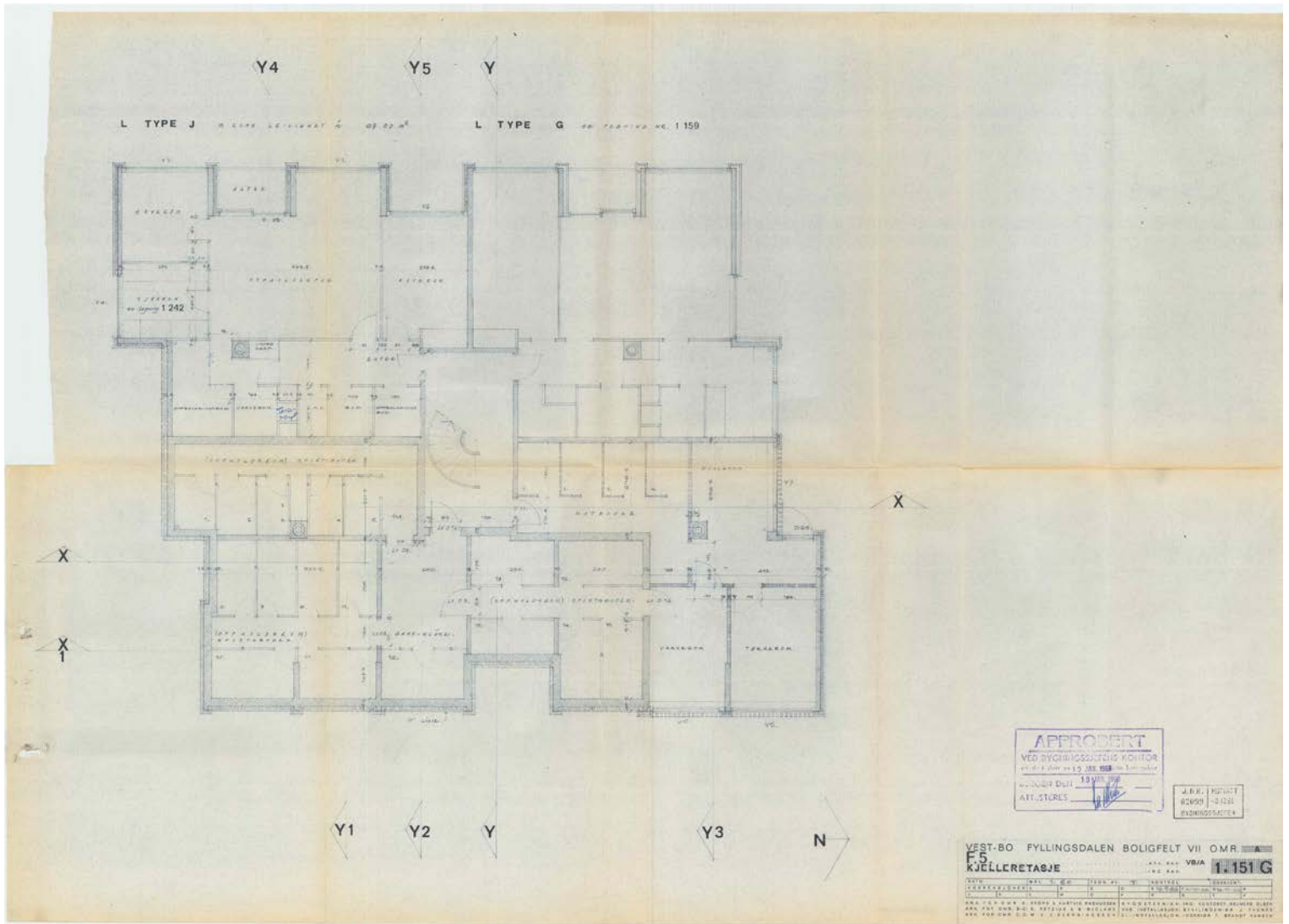










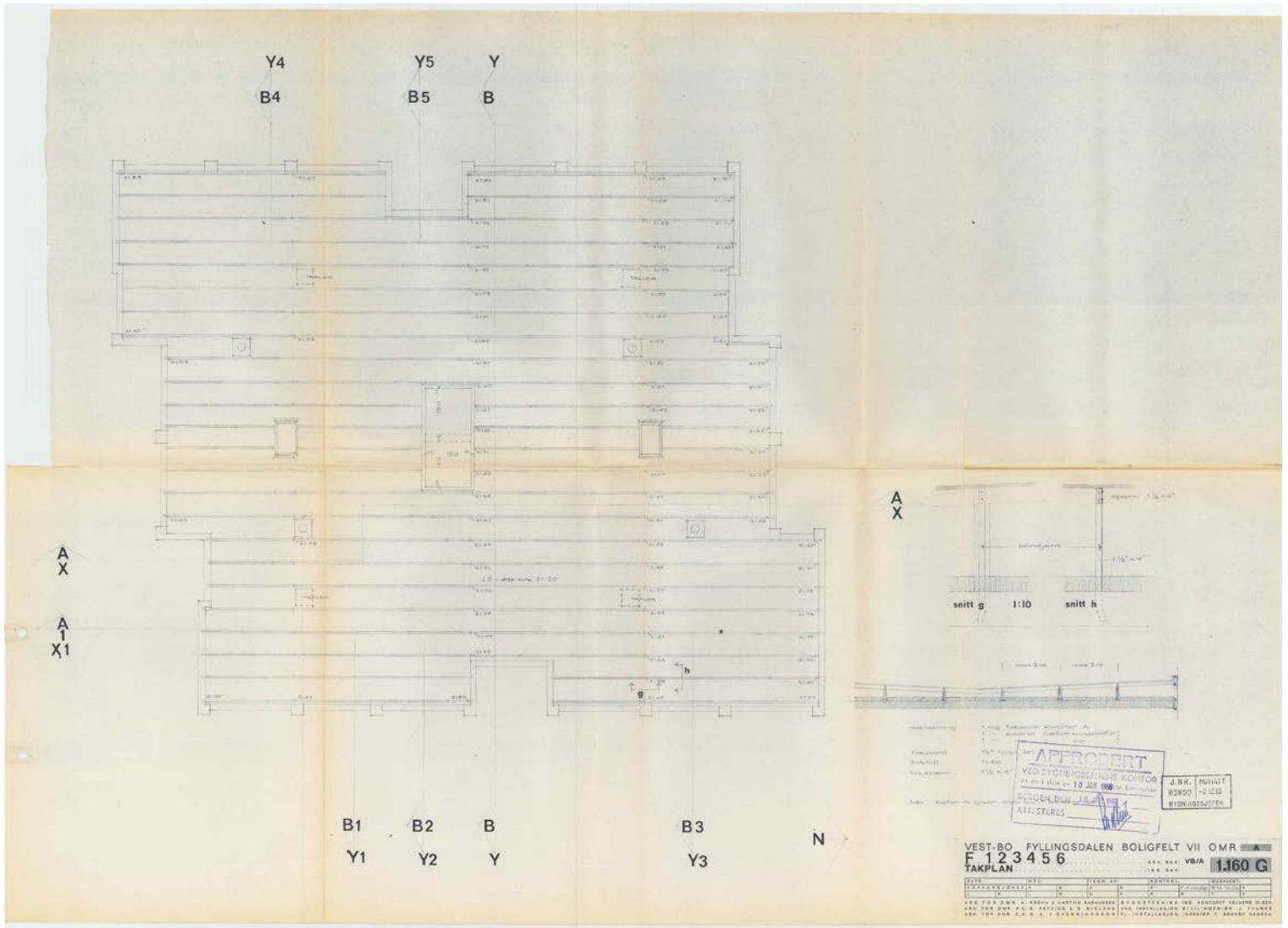


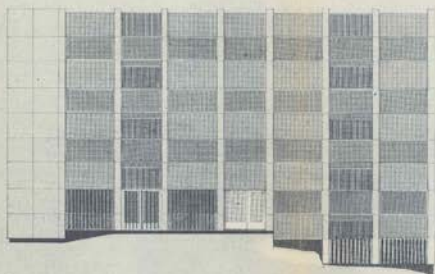
APPROBENT
VED BYGNINGSSTYRE KONTOR
19.08.00
ATT. STORER

J.N.R. 1.151 G
82690 - 1.151 G
BYGNINGSSTYRE

VEST-BO FYLLINGSDALEN BOLIGFELT VII OMR.
F5
KJELLERETASJE
1.151 G
BYGNINGSSTYRE



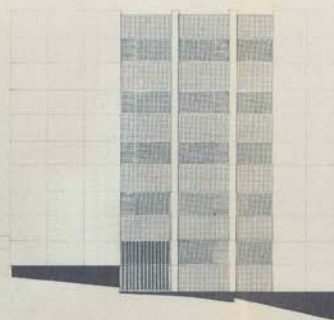




SO

ØSTFASADE

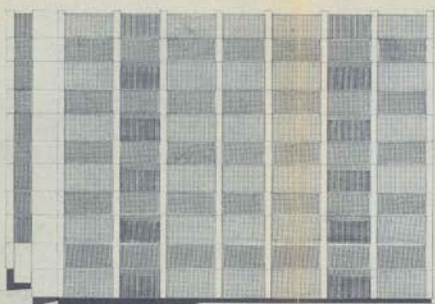
NO



NO

NORDFASADE

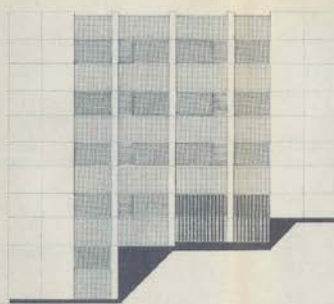
NV



NV

VESTFASADE

SV



SV

SØDFASADE

SO

Kote råbætnng i inngangsfasade 52⁰⁰ m relativ kote 10⁰⁰



VEST-BO FYLLINGSDALEN BOLIGFELT VII OMR. A

F5 FASADER 1.165G

DATA	VERD	ENH	VERD	ENH	VERD	ENH
FLA	1100	m ²	1100	m ²	1100	m ²
FLA	1100	m ²	1100	m ²	1100	m ²
FLA	1100	m ²	1100	m ²	1100	m ²



BYGNINGSSJEFEN

Jnr.

Løpe-nr.

Ferdigattest

J. NR.	MOTTATT
01013	23.4.71
BYGNINGSSJEFEN	

for eiendommen nr. 17 DAG HAMMARSKJØLDS VEI

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 29.10.1966
fra ~~nr.~~ Vestlandske Boligbyggelag
approberte byggeforetagende: 4 etasjes boligblokk med beboelse i
underetasje, samt tilfluktsrom er lovlig.
(Jfr. tinglest deklarasjon.)

Der er besiktiget røkrør(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. "	9. "
2. "	6. "	10. "
3. "	7. "	11. "

Dessuten vaskerom og tørkeskap til hver leilighet.

Bløkken har elektrisk oppvarming.

~~Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 51 inntegnet på målebrevet og samtykke~~
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 21. april 1971

Bygningssjefens kontor

bygningssjef
Bygningssjef

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § ⁹⁹ ~~142~~. Bygningen er lovlig og
kan tas i bruk.

Bergen den 21. april 1971

Harald Vestbo 23.4.71

bygningssjef



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Stannah AS
Stålfjæra 26
0975 OSLO

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Rolf Bertheussen

Vårt saksnummer:
202002970/9

Dato:
140420

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 24 Bnr 10
Adresse : Dag Hammarskjölds Vei 17
Tiltakshaver : Arvid Andersen
Tiltaket : Installering trappeheis

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.04.2020 og tillatelse datert 21.02.2020.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for montering av trappeheis fra inngangsetasje til underetasje, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Rolf Bertheussen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Arvid Andersen, Dag Hammarskjölds Vei 17, 5144 FYLLINGSDALEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

BYGGMESTER MARKHUS AS
Kokstaddalen 6
5257 KOKSTAD

Vår referanse: BYGG-2022/15552-7
Saksbehandler: Håkon Skjoldal
Dato: 21.11.2022

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 24 Bnr 10
Adresse : Dag Hammarskjølds vei
Tiltakshaver : LYNNGHAUG BORETTSLAG
Tiltaket : Rehabilitering bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.11.2022 og tillatelse datert 04.05.2018 og tillatelse til endring datert 08.09.2020.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Håkon Skjoldal

saksbehandler

Glenn Magne Kristensen

seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: LYNNGHAUG BORETTSLAG, c/o Vestbo BBL Postboks 1947 Nordnes,
5817 BERGEN

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

BYGGESAKSAVDELINGEN

TLF. (05) 21 36 00

BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

Lynghaug Borettslag v/Tore Olsen,
Dag Hammarskjølds vei 39,
5033 FYLLINGSDALEN

Bergen, den 18.1.1980

ARKIV nr. 503.1
MS/GS

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass DAG HAMMARSKJØLDS VEI G.nr. 24, B.nr. 1 i FANA
nr. 39,

Arbeidets art Nybygg

Bygningens art Garasje

Byggherre Lynghaug Borettslag

Anmelder Car-Bo K. J. Knutsen & Co.

Ansvarshavende " "

Søknad om byggetillatelse datert 1.3.1978.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene
for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☒ ansvarshavende, adr:
D. Fyllingen 71,
5033 FYLLINGSDALEN
- ☐
- ☐

F. C. Lund

overingeniør

M. Sletten

bygningssjef

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av
bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Husordensregler

Denne revisjon er gyldig fra Juni 2021 og erstatter alle tidligere revisjoner.

1. Bruk leiligheten slik at andre ikke sjeneres.
Alle andelseiere plikter å følge husordensregler og pålegg fra styret. Gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse av boretten.(tvangssalg).
2. Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset. Ved spesielle anledninger kan naboer varsles på forhånd. Musikkøvelse, banking og boring e.l. kan kun skje i tidsrommet 08.00 – 20.00 på hverdager, lørdag til 18.00.
Søn.- og helligdager skal det være absolutt ro.
3. Hunde- og kattehold i Lynghaug borettslag er kun tillatt med styrets skriftlige samtykke og skjer etter søknad på eget fastsatt skjema. Ved overtredelse av reglene kan tillatelse trekkes tilbake og dyret kreves fjernet. Hunder og katter skal holdes i bånd.
4. Sjøppel skal være innpakket før det kastes i søppelnedkast. Hver andelseier har 12 nedkast per kvartal. Sjøppelnedkast er kun for restavfall. Egne beholdere skal benyttes for glass, metall, plast og papir.
5. Risting og banking av tepper/matter skal ikke forekomme på altan eller ut vindu. Dette må gjøres utenfor oppgangen.
6. All ombygging av våtrom eller øvrige rom skal godkjennes av styret.

I hver leilighet er enavspærret ventilasjonskanal som inneholder asbest. Oppussing som medfører åpning av forseglinger skal varslet, utføres av kvalifisert personell og kanalen skal tettes igjen ihht gjeldende krav.

Endringer i kjøkkenventilasjon (skfite mellom kullfilter og vifte ut) skal søkes til styret. Det er ikke tillatt å koble seg på den gamle ventilasjonskanalen, verken med kjøkkenvifte, tørketrommel eller annet. Kanalen er brannfarlig og er ikke i bruk. Skader som følge av ulovlig tilkobling blir belastet andelseier.

Skader på bygg rør, leilighetsdører, vinduer eller altan som skyldes dårlig vedlikehold ihht beboers plikter eller følger av uvørenhet kan belastes andelseier.

7. Sykler, barnevogner, ski, kjelker og lignende skal ikke plasseres eller kjellergang. Sykkelboder skal benyttes.

8. Klær og sko eller andre bruksgjenstander skal ikke henges i gangene. Stolheiser skal parkeres i bunnen av trappen. Oppgangen brukes som rømningsvei ved brann og må være fri for hindringer til en hver tid.
9. Parkering og øvrig ferdsel med motorkjøretøy i borettslaget må skje på en forsvarlig måte og i henhold til skilt og oppmerkinger og i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser.
10. Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseiere ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på linje med husordensreglene. Henvendelser som klager/ forslag til styret skal skje skriftlig i form av brev eller e- post.
11. Det er ikke tillatt å spikre eller skru i brannveggen mellom altanene eller henge ting fra taket i de øverste balkongene.

Det er ikke tillatt å montere flere lys på altanen eller benytte andre farger lys enn standard.

Det er ikke tillatt å henge egne gardinger på altanen.

Det er ikke tillatt å bygge ned himling eller male med andre farger på altanen.

Altanen skal benyttes på en måte som ikke sjenerer andre. Lagring, klestørking o.l skal ikke synes over nedre vinduskant.

Det er kun tillatt å flagge fra altanen med flagg laget for dette formål. Klær, poser eller annet improvisert materiale skal ikke henges fra altanen.

Det er ikke lov å anvende kullgrill på altanene. Gass og elektrisk grill er tillatt.

12. Ekstraboder skal tilbakeføres til borettslaget ved salg av leiligheter. Det er selgers plikt å varsle styret om tilbakeføres av bod.
13. Det vises for øvrig til Lov om borettslag (borettslagslova) som inneholder bestemmelser, plikter og ansvar knyttet til rollen som andelseier i borettslag. Vi gjør særlig oppmerksom på bestemmelser om "andel av felleskostnader" (husleie), indre vedlikehold av boligen og konsekvensene av eventuelle mislighold av boretten.

Vedtekter

for Lynghaug Borettslag org nr 953244284, GNR 24 BNR 10 i Bergen

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.06.1967, endret den 10.03.2005, 2.6.2021, 26.04.22 og sist endret 22.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes i henhold til Våtromsnormen slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3- 4 andre medlemmer med eventuelt 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

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

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller ansettelsen.

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

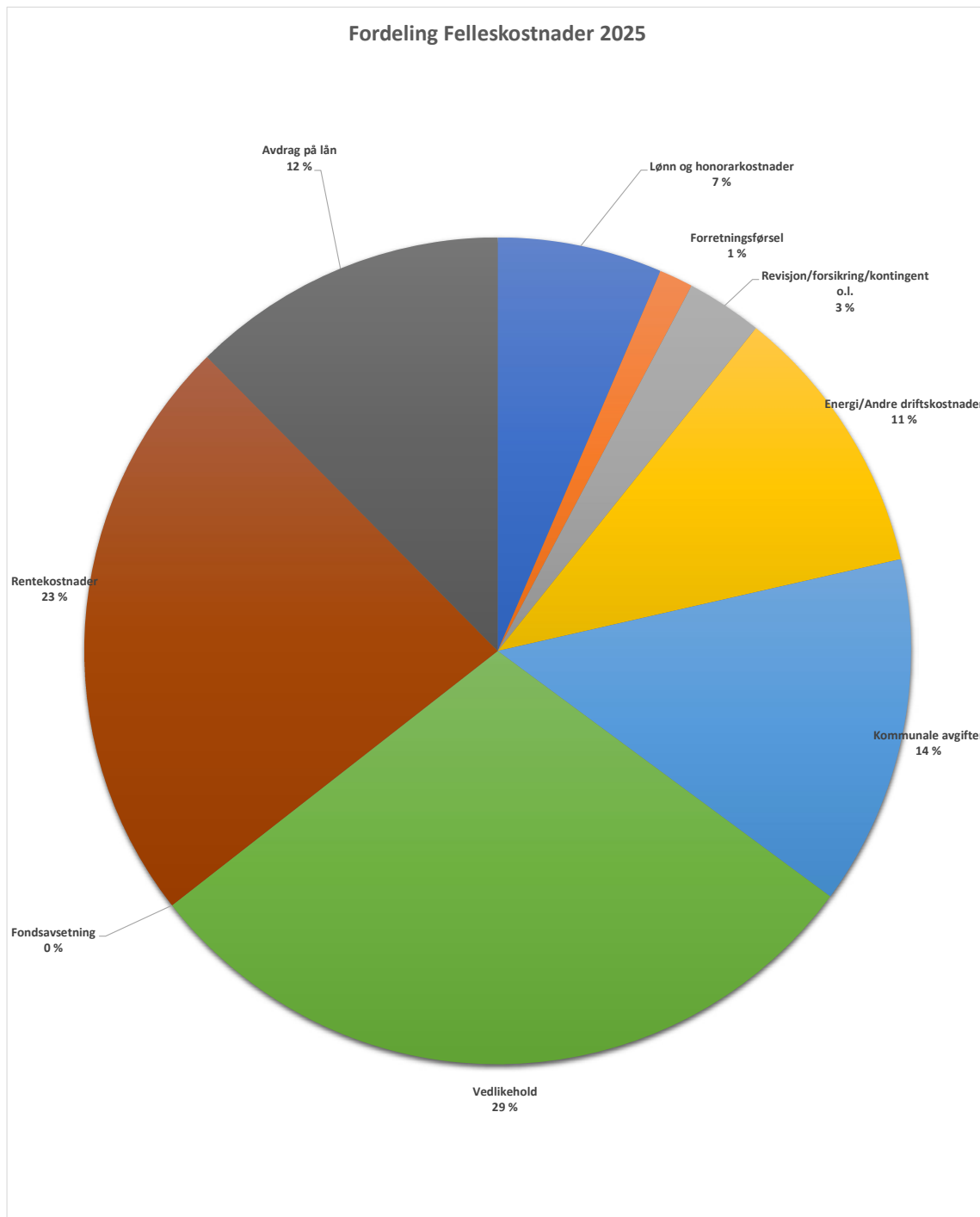
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

10-2 Forholdet til borettslovene

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

39 Lynghaug Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 09.12.25 Side 1 av 3

Lynghaug Borettslag	V ³ r ref.: 39/29	Fjdselsdato eier: 24.07.1994
DAG HAMMARSKJ ^a LDS VEI 17	Type: Tilknyttet brl (borettslag)	Fjdselsdato medeier: 20.11.1992
5144 FYLLINGSDALEN	Eiere: Julian Werner Wentzeck, Jeanette Bakke	
Organisasjonsnr: 953 244 284	Andelsnr: 29	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 836

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	6 117
Tilleggsytelser:	Parkering bil 2	170
	Trappevask	150
	Kabel-TV/Bredb ³ nd	399

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 7 342

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	6 423
Tilleggsytelser:	Parkering bil 2	300
	Trappevask	150
	Kabel-TV/Bredb ³ nd	469

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	791 730	Gjeld siste ³ rsoppg.: 800 776
Klient ajourf. l ³ n:	222 467 837	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 225 009 711

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 95227221152, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.12.2025: 1.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 09.12.2025: 57 697 852

Andel av saldo: 205 338

Første termin: 30.09.2020Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2063)

L³ nenummer: 95227226456, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.12.2025: 2.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 09.12.2025: 57 794 618

Andel av saldo: 205 682

Første termin: 30.03.2021Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2063)

L³ nenummer: 95227231646, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.12.2025: 2.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151.6

Saldo per 09.12.2025: 57 794 617

Andel av saldo: 205 682

Første termin: 30.12.2021Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.07.2063)

L³ nenummer: 95227237377, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.12.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 09.12.2025: 49 180 750

Andel av saldo: 175 027

Første termin: 30.09.2022Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2063)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 09.12.25 Side 2 av 3

Lynghaug Borettslag	V ³ r ref.:	39/29	Fjdselsdato eier:	24.07.1994
DAG HAMMARSKJ ^a LDS VEI 17	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)	Fjdselsdato medeier:	20.11.1992
5144 FYLLINGSDALEN	Eiere:	Julian Werner Wentzeck, Jeanette Bakke		
Organisasjonsnr: 953 244 284				

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hege Huseklepp
Adresse: DAG HAMMARSKJ^a LDS VEI 25
Postnr/-sted: 5144 FYLLINGSDALEN
Telefon: Mob.: 95997211
E-post: styrekantor@lynghaug.no
Webside: www.lynghaug.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	49 568	Gjeld:	800 776	Andre inntekter:	1 160
		Utgifter:	22 853		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	18 400
Andelsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	0029

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 24/10
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0001887575
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Fjrst innflytting:	01.01.1968	SSBnr:	H0302
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()				
System ³ s:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Fasiliteter:					

LNR. 303G

GENERELLE OPPLYSNINGER: Lynghaug Borettslag best³ r av 263 leiligheter i lavblokker fordelt p³ 3 etasjer. Leilighetstyper: 2, 3, 4 og 5 roms.. Arkitekttegnet av Krohn & Rasmussen. Rehabilitering i 1991 med nye fasader, isolering, vinduer, entredrør og ekstra isolert under blokken (inngang). I 2013 festing av lise steinplater, utbedring av div. altaner, kontroll og utbedring av elektrisk anlegg, utbygging av parkeringsplasser mm. 2017/2018 Vedtatt rehabilitering ca. 230 mill. p³ ekstraordin³ r generalforsamling 04.10.2017 som omfatter nye fasader/inngangsparti, ventilasjon og nye innglassede balkonger. Borettslaget har egen vaktmester, men har ogs³ avtale med ekstern firma. Felles trimrom som kan benyttes av beboerne. d nsker man varmepumpe m³ s rknad sendes styret.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forsikuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist p³ 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For rrvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RETSANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt p³ foresprsel.

FORKJ d PSRETT: Boligselskapet har ikke forkjpsrett.

GODKJ ENNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andels haver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

BRUKSOVERLATING: S rknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side p³ vestbo.no eller via Vestbo appen.

DYREHOLD: Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle s rknad fra en beboer som r nsker³ holde dyr. S rknaden skal v rne skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. S rknadsskjema finnes p³ www.vestbo.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 09.12.25 Side 3 av 3

Lynghaug Borettslag	V³ r ref.: 39/29	Fjdselsdato eier: 24.07.1994
DAG HAMMARSKJ³ LDS VEI 17	Type: Tilknyttet brl (borettslag)	Fjdselsdato medeier: 20.11.1992
5144 FYLLINGSDALEN	Eiere: Julian Werner Wentzeck, Jeanette Bakke	
Organisasjonsnr: 953 244 284		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FELLESPLIKTER I LAGET: Se husordensregler.

PARKERINGSFORHOLD: Borettslaget praktiserer soneparkering med oblater for andelseier i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser. Det er noen selveiende garasjer som kan kjøpes av andelseier n³ r de blir ledig.

GJ ESTEPARKERING: Gjester m³ benytte parkeringsautomat.

BODER: Egen utvendig bod.

Nd KKELEVERANDdR: Certego - Bestilles gjennom styret.

KABEL-TV/BREDB: ND: Kollektiv kabel-tv og bredb³ nd. Tilknyttet Telenor.

MEDLEMSKAP VED KJ d P AV BOLIG: Alle som st³ r oppf³rt som eiere i en kjøpekontrakt, m³ vN³ re medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift p³ kr 300. Hovedeier betaler ikke ³ rskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en ³ rlig kontingent p³ kr 300. Medlemskap m³ vN³ re opprettet innen overtakelsesdato og n³vrige gebyrer m³ vN³ re innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For n³vrige opplysninger vedr³rende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette m³ borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan vN³ re endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

BODER: Egen innvendig og utvendig bod.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av brukt bolig i Vestbo BBL. Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

J eg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Julian Werner Wentzeck
Andelseiers underskrift

Jeanette Bakke
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lynghaug Borettslag torsdag 25.04.2024 kl. 14:00 - avholdt digitalt på "Min side".

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Antall andelseiere deltok digitalt: 61

Antall andelseiere deltok med manuelle stemmer: 1

Hvilket utgjorde 62 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Ved digitale møter er styreleder ansvarlig for gjennomføringen av møtet.

Vedtak:

Som møteleder ble Stine Willemo Strøm-Andresen valgt.

1.4 Valg av referent

Ved digitale møter vil styret motta en avstemmingsrapport fra Vestbo etter at møtet er avsluttet. Møteleder er da ansvarlig for at det blir utarbeidet protokoll.

Vedtak:

Som referent ble Stine Willemo Strøm-Andresen valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Kristin Haugen valgt.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallingen. Årsberetningen skal tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret foreslår at honoraret holdes uendret og settes til kr. 330.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 330.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Nåværende styreleder Stine Willemo Strøm-Andresen ønsker å ta gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble Stine Willemo Strøm-Andresen valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år. Det skal velges totalt 3 styremedlemmer.

Presentasjon av kandidater ligger vedlagt. Merk at flere av de samme kandidatene stiller til valg som varamedlem dersom de ikke blir valgt som styremedlem. De 3 kandidatene med flest stemmer regnes valgt som styremedlemmer.

Følgende stiller til valg som styremedlem:

Hege Christin Huseklepp

Marianne Nordenborg

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Benedicte Dale

Kevin Haagenes

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Hege Huseklepp

Kevin Haagenes

Benedicte Dale

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det skal velges totalt 2 varamedlemmer.

Presentasjon av kandidater ligger vedlagt. Merk at flere av de samme kandidatene stiller til valg som både styremedlem og varamedlem. De kandidatene som blir valgt som styremedlem vil utgå som kandidater til varamedlem. De 2 kandidatene med flest stemmer regnes valgt som varamedlemmer.

Følgende stiller til valg som varamedlem:

Marianne Nordenborg

Benedicte Dale

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Kevin Haagenes

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Marianne Nordenborg

Sigrid Rokne

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Stine Willemo Strøm-Andresen styreleder valgt for 1 år i 2024

Safdar Sadeghi styremedlem valgt for 2 år i 2023

Hege Huseklepp styremedlem valgt for 2 år i 2024

Benedicte Dale styremedlem valgt for 2 år i 2024

Kevin Haagenes styremedlem valgt for 2 år i 2024

Marianne Nordenborg varamedlem valgt for 1 år i 2024

Sigrid Rokne varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer velges årlig og for ett år om gangen. Styret har innstilt følgende medlemmer til valgkomiteen:

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

For Lynghaug borettslag skal det derfor velges 4 delegater med varadelegater.

Vedtak:

Som delegater til Vestbos generalforsamling ble Stine Willemo Strøm-Andresen, Safdar Sadeghi, Marianne Nordenborg og Sigrun Kristiansen valgt. Som varadelegater ble Kristin Haugen og Hege Huseklepp valgt.

Protokoll for Lynghaug Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Stine Willemo Strøm-Andresen (sign.)	06.05.2024
Protokollvitne	Kristin Haugen (sign.)	06.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lynghaug Borettslag tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet i Fyllingdalen kirke. .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte 35, i tillegg ble det fremlagt 3 fullmakter, til sammen 38 stemmer.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Kristin Haugen

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Det ble ikke valgt tellekorps

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Honoraret har vært uendret siden 2017

Før 2017 ble det justert annet hvert år med 20-25 000 kr, slik at det fulgte normal indeksjustering og også noe tilnærmet lønnsjusteringer i samfunnet.

Etter mange år uten justering vil styret fremme forslag om nytt honorar til fordeling på kr. 430 000. Det er nivået honoraret ville vært på hvis det hadde vært justert annethvert år som tidligere.

Styret anbefaler en fast justering annet hvert år for at det skal være attraktivt for andelseiere med kompetanse å bruke en så stor del av fritiden sin på å drifte borettslaget på en profesjonell og sikker måte.

Forslag til nytt honorar som i år skal fordeles på styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara: 430 000 kr

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 430.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Hege Christin Huseklepp

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Vedtak:

Elin Sletten ble valgt som styremedlem for 2 år, og Safdar Sadeghi ble valgt som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Marianne Nordenborg ble valgt som varamedlem for 1 år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Hege Christin Huseklepp styreleder valgt for 2 år i 2025

Benedicte Dale styremedlem valgt for 2 år i 2024

Safdar Sadeghi styremedlem valgt for 1 år i 2025

Elin Sletten styremedlem valgt for 2 år i 2025

Marianne Nordenborg varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen innstiller på ny valgkomite eller stiller seg disponible for gjenvalg

Vedtak:

Sittende valgkomite bestående av Trude Rosnes og Kjetil Hille gjenvelges, i tillegg ble Sigrid Rokne og Frank Fyllingen innvalgt.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Hege Huseklepp, Benedicte Dale og Sigrunn Kristiansen. Styret fikk fullmakt til å velge eventuelle varadelegater.

7. Saker

7.1 Vedtektsendring

7.Styret og dets vedtak

7-1 Styret – (1), foreslås endret til:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med eventuelt 2 varamedlemmer»

Bakgrunn for endringen:

I 2024 endret Vestbo sin ordning på oppnevnt styresekretær. Deres representant inn i styret hadde frem til da vært registrert i Brønnøysundregisteret som styremedlem og hadde dermed stemmerett.

Ordningen ble endret slik at styresekretærer ikke lenger ble registrert i Brønnøysund og skulle ikke lenger ha stemmerett.

For å ikke bryte med vedtektene i borettslaget som sier at styret skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer, måtte valgkomiteen finne en kandidat til å ta over for Vestbo sin plass i styret.

Styresekretæren er fortsatt tilstede i møtene og gjør den samme jobben som før, men registreres ikke som styremedlem i Brønnøysundregisteret.

Opplevelsen til styret har i perioden vært at det er for mange i styret når man i praksis er 6 stk pluss to vara.

Styret fremmer derfor en vedtektsendring slik at valgkomiteen kan behovsprøve jevnlig

om styret skal ha 3 eller 4 styremedlemmer i tillegg til styresekretær og leder.

Endring av vedtektene krever generalforsamlingens samtykke med minst 2/3-dels flertall.

Vedtak:

sGeneralforsamlingen vedtok enstemmig å endre vedtektenes punkt 7-1 til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med eventuelt 2 varamedlemmer

Protokoll for Lynghaug Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnar Kvikshaug Taule (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Kristin Haugen (sign.)	25.04.2025

Innkalling til
Generalforsamling
Lynghaug Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Lynghaug Borettslag

Andelseierne i Lynghaug Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 25.04.2024. kl. 14:00. ordinær generalforsamling vil bli avholdt digitalt, men innkalling er levert ut på papir til de som styret ikke har fått registrert e-post/mobilnummer til og dermed ikke kan registrere seg på "Min side". Stemmesedler kan leveres i styrets postkasse fra 17.04.2024 kl 14.00 til 24.04.2024 kl 14.00.

Det er mulighet å stille spørsmål, kommentarer og forslag til sakene i høringsrunden på Min side. Høringsrunden vil bli avsluttet 24 timer før møtet starter på Min side. Høringsrunden avsluttes 16.04.2024 kl 14.00. De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stille spørsmål, kommentarer og forslag til styret i høringsrunden før møtet starter.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

12.04.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og saksfremlegg.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallingen. Årsberetningen skal tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret foreslår at honoraret holdes uendret og settes til kr. 330.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr. 330.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Presentasjon av kandidatene på valg ligger vedlagt.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Nåværende styreleder Stine Willemo Strøm-Andresen ønsker å ta gjenvalg for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år. Det skal velges totalt 3 styremedlemmer.

Presentasjon av kandidater ligger vedlagt. Merk at flere av de samme kandidatene stiller til valg som varamedlem dersom de ikke blir valgt som styremedlem. De 3 kandidatene med flest stemmer regnes valgt som styremedlemmer.

Følgende stiller til valg som styremedlem:

Hege Christin Huseklepp

Marianne Nordenborg

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Benedicte Dale

Kevin Haagenes

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det skal velges totalt 2 varamedlemmer.

Presentasjon av kandidater ligger vedlagt. Merk at flere av de samme kandidatene stiller til valg som både styremedlem og varamedlem. De kandidatene som blir valgt som styremedlem vil utgå som kandidater til varamedlem. De 2 kandidatene med

flest stemmer regnes valgt som varamedlemmer.

Følgende stiller til valg som varamedlem:

Marianne Nordenborg

Benedicte Dale

Sigrid Elida Rokne

Ole-Sigurd Nordbø

Kevin Haagenes

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer velges årlig og for ett år om gangen. Styret har innstilt følgende medlemmer til valgkomiteen:

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

Forslag til vedtak: Følgende velges som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Kjetil Hille, Dag Hammarskjöldsvei 69

Tommy Byrknes, Dag Hammarskjöldsvei 33

Trude Rosnes, Dag Hammarskjöldsvei 51

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

For Lynghaug borettslag skal det derfor velges 4 delegater med varadelegater.

Forslag til vedtak: Som delegater til Vestbos generalforsamling ble Stine Willemo Strøm-Andresen, Safdar Sadeghi, Marianne Nordenborg og Sigrun Kristiansen valgt. Som varadelegater ble Kristin Haugen og Hege Huseklepp valgt.

Årsberetning 2023 for Lynghaug Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Dag Hammarskjoldsvei 17, 5144 Fyllingsdalen

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Rørfornyng av kjøkkenstammer
- Ansette 50% prosjektstilling vaktmester
- Anbudsrunde og inngåelse av ny kontrakt på renhold
- Anbudsrunde og inngåelse av kontrakt på brøytetjenester
- Montering av Nødetatsafe
- Oppfølging av vaktmesterarbeid, HMS, innkjøp av nødvendig maskiner og utstyr

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Rørfornyng av kjøkkenstammer
- Anbud og møter med mulige leverandører av internett og TV-tjenester

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Kontroll av alle brannslukningsapparater
- Gartnerarbeid og beskjæring av trær
- Anlegge sosial uteplass med felles-grill
- Ferdigstilt lekeplass nr.2
- Startet arbeidet med å ferdigstille uteareal rundt blokkene

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Gartnerarbeid og beskjæring av trær
- Ferdigstille uteareal rundt blokkene
- Maling av trappeoppganger
- Maling av parkeringsfelt

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- Velholdt med rehabilitert fasade

Internkontroll

Styret har plikt til å ha internkontroll i henhold til forskrift av 06.12.1996 nr. 1127 (Internkontrollforskriften). Internkontrollen til borettslaget omfatter blant annet krav til lekeplasser, elektriske anlegg og utstyr, brannsikkerhet osv.

Styret har fokus på regelmessig internkontrollarbeid og har blant annet i regnskapsåret utført kontroll av brannvarslingsapparater, hatt årlig lekeplasskontroll, kontroll av rør og elektrisk fellesanlegg.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel.
Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 4 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

2 skader knyttet til hull på avløpsrør.
1 skade skyldes tett avløpsrør.
1 skade fra slange til oppvaskmaskin

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 25.04.2023 bestått av:

Styreleder, Stine Willemo Strøm-Andresen
Styremedlem, Safdar Sadeghi
Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem, Kristin Haugen
Styremedlem, Hege Huseklepp
Varamedlem, Marianne Nordenborg
Varamedlem, Sigrid Rokne

Andre tillitsvalgte i perioden:

Valgkomite: Kristin Mjanger, Trond Pettersen og Monica Ivarsflaten

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder, Stine Willemo Strøm-Andresen
Styremedlem, Kristin Haugen
Styremedlem, Hege Huseklepp
Varamedlem, Marianne Nordenborg
Varamedlem, Sigrid Rokne

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 15 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:

2-roms leilighet (2 stk): kr. 2.590.000.- eks. fellesgjeld
3-roms leilighet (7 stk): kr. 2.465.714.- eks. fellesgjeld
4-roms (5 stk): kr. 2.817.000.- eks. fellesgjeld
5-roms (1 stk): kr. 3.520.000.- eks. fellesgjeld

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		20 397 339	18 603 348	20 351 562	20 292 148
Andre inntekter	7	11 721 717	1 669 092	11 758 992	1 983 472
SUM INNETEKTER		32 119 055	20 272 440	32 110 554	22 275 620
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	8	745 956	575 503	936 000	1 046 950
Styrehonorar	8	330 000	288 000	330 000	330 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	155 006	143 953	124 644	180 621
Andre personalkostnader	8	22 544	23 780	48 000	48 000
Avskrivninger	2	75 694	86 965	100 000	100 000
Forretningsfjrsel		328 002	314 628	330 000	344 069
Kontingent BBL		78 900	78 900	78 900	78 900
Andre honorarer		72 651	52 170	35 000	72 875
Revisjon		11 250	10 750	10 750	11 950
Forsikringspremier		466 461	426 465	440 000	490 000
Energikostnader		349 317	294 706	350 000	350 000
Kommunale avgifter		3 256 383	3 070 575	3 200 000	3 472 000
Andre driftskostnader	9	3 019 922	2 846 879	2 718 400	2 494 572
Vedlikehold	10	4 437 131	59 096 681	8 113 000	9 483 000
SUM KOSTNADER		13 349 217	67 309 955	16 814 694	18 502 937
DRIFTSRESULTAT		18 769 838	-47 037 515	15 295 860	3 772 683
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		230 838	81 299	0	0
Finanskostnader		6 171 893	4 299 316	5 700 000	6 545 268
NETTO FINANSPOSTER		-5 941 055	-4 218 017	-5 700 000	-6 545 268
i RSRESULTAT	1, 4	12 828 782	-51 255 532	9 595 860	-2 772 585
Overføringer og disponeringer		12 828 782	-51 255 532	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	116 961 520	116 961 520
Biler og arbeidsmaskiner	2	372 161	447 855
Sum anleggsmidler		117 333 681	117 409 375
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Vestbo Finans AS i mellomregning		17 045 457	16 920 162
Andre fordringer		711 688	1 080 543
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		198 290	47 653
Sum omløpsmidler		17 955 435	18 048 359
SUM EIENDELER		135 289 116	135 457 733

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	26 300	26 300
Sum innskutt egenkapital		26 300	26 300
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-99 167 019	-111 995 802
Sum opptjent egenkapital		-99 167 019	-111 995 802
Sum egenkapital	4	-99 140 719	-111 969 502
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	228 335 484	230 614 215
Borettsinnskudd	6	5 559 400	5 559 400
Sum langsiktig gjeld:		233 894 884	236 173 615
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		391 161	11 128 343
Skyldig off. myndigheter		63 763	58 056
Annen kortsiktig gjeld		80 028	67 221
Sum kortsiktig gjeld		534 952	11 253 620
Sum gjeld:		234 429 836	247 427 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 289 116	135 457 733

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfjrserselskap

Tone Lilletvedt

Regnskaps sjef / S tats autorisert regnskapsfjrer

Sted: _____, dato: _____

Stine Willemo Strøm-Andersen
Styreleder

Kristin Haugen
Styremedlem

Hege Huseklepp
Styremedlem

Jon Harald Knutsen
Ansatt i laget

Inger-Lise Oen Hellesund S N le
Styremedlem

Kenneth Skar
Ansatt i laget

Safdar Sadeghi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000.

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	6 794 738	33 361 576
B. Endring disponible midler		
i resultat (se resultatregnskap)	12 828 782	-51 255 532
Tilbakeføring av avskrivning	75 694	86 965
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-22 982 500
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-2 278 731	47 584 229
B. i retts endring i disponible midler	10 625 745	-26 566 838
C. Disponible midler	17 420 483	6 794 738
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	17 045 457	16 920 162
Kortsiktige fordringer	711 688	1 080 543
Kontanter og bankinnskudd	198 290	47 653
Omløpsmidler	17 955 435	18 048 359
Kortsiktig gjeld	-534 952	-11 253 620
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	17 420 483	6 794 738

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Traktor	Utvidelse altaner	Byggningsmessi Anlegg	Byggningsmessi Anlegg	Vaktmesterbod del I	Vaktmesterbod del II
Anskaffelseskost pr.01.01 :	756 938	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	756 938	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	384 776	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	372 161	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
i rets avskrivninger :	75 694	0	0	0	0	0
Anskaffelses ³ r :	2018	2020	1970	1991	2011	2012
Antatt levetid i ³ r :	10					

	Parkeringsplass	Parkeringsplass	Bossug
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 641 603	175 753	2 900 686
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 641 603	175 753	2 900 686
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 641 603	175 753	2 900 686
Anskaffelses ³ r :	2013	2014	2016
Antatt levetid i ³ r :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2023

1101 Rehabilitering/p ³ kostning	87 329 142
1120 Byggningsmessige anlegg	29 632 378
Sum	116 961 520

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i ³r</u>			
Innskutt egenkapital	26 300	0	26 300
Annen egenkapital	-111 995 802	12 828 782	-99 167 019
Sum egenkapital 31.12.	-111 969 502	12 828 782	-99 140 719

i rsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig ³ rjke egenkapitalen.
 Basert p³ dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken Eiendomskreditt	Handelsbanken
L ³ nenummer:	95227226456	95227221152	95227204045	95227231646	95227237377
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021	2020	2018	2021	2022
Rentesats:	2.10 %	1.90 %	4.60 %	2.10 %	5.70 %
Betingelser:	Fastrente til 4.1.28	Fastrente til 27.5.27		Fastrente til 18.8.2028	
Beregnet innfridd:	30.06.2063	30.06.2063	30.03.2023	30.09.2063	30.06.2063
Opprinnelig l ³ nebelr ^p :	60 000 000	60 000 000	12 500 000	60 000 000	50 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	60 000 000	60 000 000	614 215	60 000 000	50 000 000
Avdrag i perioden:	479 964	502 071	614 215	479 964	202 517
L ³ nesaldo 31.12:	59 520 036	59 497 929	0	59 520 036	49 797 483
Saldo 5 ³ r frem i tid:	54 414 906	54 189 854	0	54 443 292	47 847 302

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	976 488	3 905 952
	6	953 834	5 723 004
	2	938 829	1 877 658
	12	919 117	11 029 404
	62	904 995	56 109 690
	18	895 286	16 115 148
	31	884 106	27 407 286
	12	871 454	10 457 448
	46	858 215	39 477 890
	23	837 326	19 258 498
	24	812 612	19 502 688
	1	799 961	799 961
	11	787 310	8 660 410
	7	764 361	5 350 527
	1	752 593	752 593
	2	642 852	1 285 704
	1	621 669	621 669

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet r³kning ved f^rste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	228 335 484	230 614 215
2250 Borettsinnskudd	5 559 400	5 559 400
Sum	233 894 884	236 173 615

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 268 712	1 205 592
3817 Renhold	410 280	410 280
3820 Innkreving strøm	58 374	0
3870 Offentlige tilskudd	9 913 743	0
3885 Diverse inntekter fri	68 837	39 376
3890 Parkeringsleie Vestpark	1 770	13 845
Sum	11 721 717	1 669 092
3885 Diverse inntekter:		
Bodleie og salg av nrkler, grunnleie garasje		

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	664 430	644 598
5020 Feriepenger	80 026	78 474
5360 Honorarer	1 500	0
5810 Motkonto Grunnlag ref. aga	0	11 769
5820 Grunnlag Refusjon av AGA	0	-11 769
5831 Refusjon feriepenger	0	-11 769
5890 Andre refusjoner	0	-135 800
5310 Styrehonorar	330 000	288 000
5400 Arbeidsgiveravgift	143 723	132 888
5401 Arbeidsgiveravg. av p3 lqpt ferielønn	11 284	11 065
5421 Innberegning aga pensjon	20 630	19 876
5422 Motkonto Aga pensjon	-20 630	-19 876
5426 OTP lagene	19 790	21 459
5610 Andre personalforsikringer	2 754	2 321
Sum	1 253 506	1 031 236

Det er 1 person i fast 100% stilling og noe p3 timebasis

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold sanit�rartikler	7 803	6 735
6361 Fellesvask	424 284	402 448
6389 HMS	14 571	13 574
6391 S�n�m� king str�jing	122 009	87 845
6392 Containerleie / t�jmming	31 186	9 988
6500 Verkt�y og redskaper	505 158	33 379
6526 Kontorm�inventar/arb.maskiner som utgiftsf�res	0	3 415
6551 N�r�ler, �� ser o.l	42 807	556 477
6570 Arbeidskl��r verneutstyr	714	0
6617 Alarmer og brannvern	79 316	270 254
6625 Skaded�yrkontroll - bekjempelse	70 206	67 670
6627 Bossug	36 440	52 779
6900 Telekommunikasjon	13 840	8 623
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 434 933	1 222 824
7000 Drivstoff	20 977	12 006
7040 Fors�kring bil, traktor etc	16 772	15 286
7070 Driftskostnader bil traktor mm	46 700	27 761
7520 Sikringsfond	32 111	9 888
7710 Kostnader styrearbeid	10 593	17 513
7716 Kurs og reiseutgifter styret	17 000	15 860
7720 Generalforsamling	7 481	6 863
7770 Betalingsgebyrer	2 914	877
7782 Andre bomil�j�kostnader	79 000	4 813
7790 Andre kostnader	3 107	0
Sum	3 019 922	2 846 879

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	318 526	52 300 609
6602 Vedlikehold VVS	1 812 244	4 562 405
6603 Vedlikehold elektro	122 215	513 977
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	477 460	271 679
6605 Vedlikehold fellesanlegg	10 179	1 394
6612 Lekeplasser	1 530 051	1 010 238
6618 Fri dugnadsutbetaling	15 800	3 000
6624 Vedlikehold ventilasjon	88 241	180 944
6630 Egenandel fors�kring	20 000	40 000
6632 Skader uten oppg��r	0	174 440
6641 Malerarbeid	8 899	1 530
6690 Vedlikehold og diverse	33 515	36 465
Sum	4 437 131	59 096 681

Resultat og balanse med noter for Lynghaug Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lynghaug Borettslag

Styreleder	Stine Willemo Strøm-Andresen (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Hege Huseklepp (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Safdar Sadeghi (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Kristin Haugen (sign.)	19.03.2024

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	25.03.2024
-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lynghaug Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 11. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0MFY5-PBN3Y-TEC0B-K1G7E-QN2C7-J5MBF

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-11 21:38:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0MFY5-PBN3Y-TECOB-K1G7E-QN2C7-J5MBF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Valgkomiteen har valgt å ikke innstille noen kandidater.

På valgt som styreleder (1 år): 1 plass



Stine Willemo Strøm-Andersen

Har vært styreleder de siste 2 årene. Utdannet innen organisasjon og ledelse, foretaksrett, arbeid og organisasjonspsykologi. Jobber som Regionleder for fagforeningen Delta Region Vest, hovedansvar er personal, økonomi og faglig ansvar (hovedsakelig arbeidsrett) for administrasjonen. Tidligere organisasjonsrådgiver, dommer i Bergen Forliksråd og vara til Bystyret i Bergen.

Opptatt av at borettslag skal ha en åpenhetskultur med fokus på løsninger og positiv tilnærming til saker som skal løses, jevnlig utvikling og modernisering, og en profesjonell håndtering av ansatte.

Skal flytte til Østlandet sommeren 2025, ønsker derfor å stille til valg for 1. år som styreleder.

Lengden på valgperioden vil hjelpe slik at styret får delt opp antall styremedlemmer på valg årlig, med to hvert år istedenfor 3 slik det er i dag.

På valgt som styremedlem:



Hege Christin Huseklepp

Mitt navn er Hege Christin Huseklepp. Jeg er 46 år og bor i nummer 25, her har jeg bodd siden september 2014. Jeg mor til 2 flotte jenter på 21 og 17 år. I tillegg liker jeg å være ute i naturen og holde på med små prosjekter. Jeg liker også godt å tilbringe tid på familiens hytte. Jeg har siden november 2022 vært styremedlem i Lynghaug borettslag. Jeg trives godt i styret og med styrets oppgaver og ønsker derfor å stille til valg for to nye år. \Mitt hovedansvar i styret har vært borettslagets ladeanlegg og klagesaker. Å få muligheten til å kunne påvirke og være med å utvikle et godt bomiljø for alle, engasjerer meg. Jeg er spesielt opptatt av åpenhet, dialog, god informasjon og forutsigbarhet for andelseierne i tillegg til å være med å styre borettslaget i tråd med lovverket og vedtakene fra generalforsamlingen. Jeg er ikke redd for å brette opp ermene å få ting gjort og har en positiv og ansvarsfull innstilling. Jeg har vært ansatt i Bergen kommune i 28 år. Jeg er utdannet sykepleier med videreutdanning i organisasjon og ledelse i kommunale helse- og sosialtjenester. For tiden arbeider jeg som rådgiver i byrådsavdeling for eldre, helse og omsorg. Men min lengste jobberfaring har jeg fra sykehjem i Bergen. I tillegg har jeg erfaring fra styrearbeid i Hamrelien

borettslag, der jeg var styremedlem fra 2011 til 2014. Dette var et lærerikt og givende verv. Jeg er en utadvendt dame som ble tidlig kjent med mine naboer. Jeg ble derfor raskt introdusert av en av dem, til ett av borettslagets garasjelag og har siden 2014 vært kasserer i Lynghaug garasjelag 1. Mine styrker er at jeg er strukturert, arbeider systematisk, er åpen, liker å slå av en prat og tror på at du i kraft av deg selv kan være med på å utgjøre en forskjell. Jeg håper å få anledning til å fortsette som styremedlem i Lynghaug borettslag.



Marianne Nordenberg

Marianne Nordenborg 58 år Utdannet sykepleier Jobber som avdelingsleder på et sykehjem i Bergen Kommune Bodd i borettslaget siden 2004 Har sittet i flere styrer tidligere, både i borettslag, sameie og idrettslag Har nå vært varamedlem i styret i Lynghaug borettslag i 2 perioder Synes det er kjekt å få være med å påvirke hva vi gjør og hvordan vi ønsker at vårt borettslag skal være. Ser viktigheten av kontinuitet i styrearbeidet. Dette kan jeg være med å påvirke. Stiller både som vare og styremedlem



Sigrid Eilda Rokne

Hei! Jeg heter Sigrid Elida Rokne og jeg skriver her noe kort om meg, fordi jeg vil veldig gjerne bli valgt som medlem av styret her. Jeg sitter i dag som Vara-styremedlem og dette har absolutt gitt mersmak for meg. Innsikten jeg har fått om hvordan styret jobber, er noe jeg mener at vil gi meg en god bakgrunn for å gjøre en videre fantastisk jobb. Ellers har jeg 5 års erfaring ved å sitte som verneombud på arbeidsplassen min, i tillegg til å være en del av arbeidsmiljøutvalget. Jeg er med andre ord vant til et slikt verv og kan det å ta i betraktning fellesskapet. De som kjenner meg vil nok si at jeg er sta, ærlig, omsorgsfull og ikke redd for å ytre meningene mine. Dette er også noe som jeg mener er gode egenskaper å inneha som representant for våre beboere. Stem Sigrid!



Ole-Sigurd Nordbø

Mitt navn er Ole-Sigurd Nordbø, jeg er 36 år og har bodd i borettslaget siden 2021. Jeg er familiefar og jobber for tiden innen logistikk i byggebransjen. Tidligere har jeg jobbet innen salg og service, ved blant annet Monter, Bohus og Elkjøp, og er derfor godt vandt med å ta imot person-henvendelser og å samarbeide med ulike leverandører. Jeg ønsker å engasjere meg mer i borettslaget, og mener jeg vil være et positivt bidrag inn i styret. Jeg er imøtekommende og samarbeidsvillig, og kommer lett i kontakt med andre. På fritiden liker jeg å bidra i nabolaget, og hjelper ofte til ekstra ved behov. Det er viktig for meg med trivsel og godt miljø, og jeg ønsker å bidra til at vi får det enda bedre i borettslaget vårt.



Benedicte Dale

Benedicte Dale - 34år. Jobber til daglig som Key Account Manager innen sikkerhet og beredskap. Bor her i borettslaget med samboer og datter på 6år. Her har vi bodd i snart 8år og trives veldig godt, så godt at vi ønsker å bli boende her. Jeg er opptatt av at borettslaget skal driftes bra, å ha godt styrt økonomi og fortsette å være et fantastisk sted å bo for alle. Jeg har valgt å stille til valg som styremedlem/ vara for å bidra til dette fremover. Jeg tror at jeg vil være et godt bidrag til felleskapet her i Lynghaug.



Kevin Haagenes

Navnet mitt er Kevin Haagensen og jeg er 36 år. Jeg jobber offshore og har bakgrunn som rørlegger. Jeg og samboeren min har bodd i Lynghaug borettslag i nesten ett år og trives veldig så langt. Bare siden vi flyttet inn har vi fått et godt inntrykk av hvordan borettslaget styres, bare fra hvor godt vi ble

tatt imot og informert når vi flyttet inn hvor mange forbedringer som stadig blir gjort, som parkeringen spesielt. Vi har følt oss veldig velkomne, og denne følelsen av borettslaget ønsker jeg å være med å videreføre. Siden vi flyttet inn har jeg tatt ansvar for å oppgradere sykkel boden til vår oppgang med å få montert oppheng på veggen for bedre organisering og plassutnyttelse, og jeg trives godt med å få være med å bidra til å gjøre borettslaget enda bedre å bo i. På bakgrunn av det ønsker jeg å bli med i borettslagstyret og har allerede noen visjoner og ideer ang fellesbodene blant annet som jeg gjerne ville fått bidratt med om jeg blir valgt inn. Blandt tiltak jeg har tenkt på er blandt annet bruk og organisering av fellesbodene, og prøve å finne plass til for eksempel et hobby rom til blandt annet snekring, planting eller andre ting som krever plass. Jeg har også sett for meg andre forbedringer som for eksempel å ordne slik at sparkesykler ikke begrenser tilgang for rullestoler eller barnevogner på fortauene, eller tilganger for enklere matleveranse fra Morgenlevering. Håper mitt engasjement for et trivelig borettslag kan bli et godt tilskudd i borettslaget.

På valgt som vara (1 år): 2 plasser



Marianne Nordenberg

Marianne Nordenborg 58 år Utdannet sykepleier Jobber som avdelingsleder på et sykehjem i Bergen Kommune Bodd i borettslaget siden 2004 Har sittet i flere styrer tidligere, både i borettslag, sameie og idrettslag Har nå vært varamedlem i styret i Lynghaug borettslag i 2 perioder Synes det er kjekt å få være med å påvirke hva vi gjør og hvordan vi ønsker at vårt borettslag skal være. Ser viktigheten av kontinuitet i styrearbeidet. Dette kan jeg være med å påvirke. Stiller både som vare og styremedlem



Benedicte Dale

Benedicte Dale - 34år. Jobber til daglig som Key Account Manager innen sikkerhet og beredskap. Bor her i borettslaget med samboer og datter på 6år. Her har vi bodd i snart 8år og trives veldig godt, så godt at vi ønsker å bli boende her. Jeg er opptatt av at borettslaget skal driftes bra, å ha godt styrt økonomi og fortsette å være et fantastisk sted å bo for alle. Jeg har valgt å stille til valg som styremedlem/ vara for å bidra til dette fremover. Jeg tror at jeg vil være et godt bidrag til fellesskapet her i Lynghaug.



Sigrid Eilda Rokne

Hei! Jeg heter Sigrid Elida Rokne og jeg skriver her noe kort om meg, fordi jeg vil veldig gjerne bli valgt som medlem av styret her. Jeg sitter i dag som Vara-styremedlem og dette har absolutt gitt mersmak for meg. Innsikten jeg har fått om hvordan styret jobber, er noe jeg mener at vil gi meg en god bakgrunn for å gjøre en videre fantastisk jobb. Ellers har jeg 5 års erfaring ved å sitte som verneombud på arbeidsplassen min, i tillegg til å være en del av arbeidsmiljøutvalget. Jeg er med andre ord vant til et slikt verv og kan det å ta i betraktning fellesskapet. De som kjenner meg vil nok si at jeg er sta, ærlig, omsorgsfull og ikke redd for å ytre meningene mine. Dette er også noe som jeg mener er gode egenskaper å inneha som representant for våre beboere. Stem Sigrid!



Ole-Sigurd Nordbø

Mitt navn er Ole-Sigurd Nordbø, jeg er 36 år og har bodd i borettslaget siden 2021. Jeg er familiefar og jobber for tiden innen logistikk i byggebransjen. Tidligere har jeg jobbet innen salg og service, ved blant annet Monter, Bohus og Elkjøp, og er derfor godt vandt med å ta imot person-henvendelser og å samarbeide med ulike leverandører. Jeg ønsker å engasjere meg mer i borettslaget, og mener jeg vil være et positivt bidrag inn i styret. Jeg er imøtekommende og samarbeidsvillig, og kommer lett i kontakt med andre. På fritiden liker jeg å bidra i nabolaget, og hjelper ofte til ekstra ved behov. Det er viktig for meg med trivsel og godt miljø, og jeg ønsker å bidra til at vi får det enda bedre i borettslaget vårt.



Kevin Haagenes

Navnet mitt er Kevin Haagensen og jeg er 36 år. Jeg jobber offshore og har bakgrunn som rørlegger. Jeg og samboeren min har bodd i Lynghaug borettslag i nesten ett år og trives veldig så langt. Bare siden vi flyttet inn har vi fått et godt inntrykk av hvordan borettslaget styres, bare fra hvor godt vi ble tatt imot og informert når vi flyttet inn hvor mange forbedringer som stadig blir gjort, som parkeringen spesielt. Vi har følt oss veldig velkomne, og denne følelsen av borettslaget ønsker jeg å være med å videreføre. Siden vi flyttet inn har jeg tatt ansvar for å oppgradere sykkel boden til vår oppgang med å få montert oppheng på veggen for bedre organisering og plassutnyttelse, og jeg trives godt med å få være med å bidra til å gjøre borettslaget enda bedre å bo i. På bakgrunn av det ønsker jeg å bli med i borettslagstyret og har allerede noen visjoner og ideer ang fellesbodene blant annet som jeg gjerne ville fått bidratt med om jeg blir valgt inn. Blandt tiltak jeg har tenkt på er blandt annet bruk og organisering av fellesbodene, og prøve å funnet plass til for eksempel et hobby rom til blandt annet snekring, planting eller andre ting som krever plass. Jeg har også sett for meg andre forbedringer som for eksempel å ordne slik at sparkesykler ikke begrenser tilgang for rullestoler eller barnevogner på fortauene, eller tilganger for enklere matleveranse fra Morgenlevering. Håper mitt engasjement for et trivelig borettslag kan bli et godt tilskudd i borettslaget.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Innkalling til
Generalforsamling
Lynghaug Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Lynghaug Borettslag

Andelseierne i Lynghaug Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 22.04.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Felleslokalet i Fyllingdalen kirke. .

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Vedtektsendring

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

10.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Honoraret har vært uendret siden 2017

Før 2017 ble det justert annet hvert år med 20-25 000 kr, slik at det fulgte normal indeksjustering og også noe tilnærmet lønnsjusteringer i samfunnet.

Etter mange år uten justering vil styret fremme forslag om nytt honorar til fordeling på kr. 430 000. Det er nivået honoraret ville vært på hvis det hadde vært justert annethvert år som tidligere.

Styret anbefaler en fast justering annet hvert år for at det skal være attraktivt for andelseiere med kompetanse å bruke en så stor del av fritiden sin på å drifte borettslaget på en profesjonell og sikker måte.

Forslag til nytt honorar som i år skal fordeles på styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara: 430 000 kr

Forslag til vedtak: Nytt honorar som i år skal fordeles på styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara: 430 000 kr

5. Valg

Innstilling fra valgkomitéen følger vedlagt. Det fremlegges to alternative innstillinger. En innstilling dersom forslag om vedtektsendring blir godkjent, og en ihht. dagens vedtekter.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomiteen innstiller på ny valgkomite eller stiller seg disponible for gjenvalg

Forslag til vedtak: Sittende valgkomite bestående av Trude Rosnes og Kjetil Hille gjenvelges

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Styrets innstilling: Hege Huseklepp og Benedicte Dale

Resten velges på generalforsamlingen

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 Vedtektsendring

7.Styret og dets vedtak

7-1 Styret – (1), foreslås endret til:

«Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med eventuelt 2 varamedlemmer»

Bakgrunn for endringen:

I 2024 endret Vestbo sin ordning på oppnevnt styresekretær. Deres representant inn i styret hadde frem til da vært registrert i Brønnøysundregisteret som styremedlem og hadde dermed stemmerett.

Ordningen ble endret slik at styresekretærer ikke lenger ble registrert i Brønnøysund og skulle ikke lenger ha stemmerett.

For å ikke bryte med vedtektene i borettslaget som sier at styret skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer, måtte valgkomiteen finne en kandidat til å ta over for Vestbo sin plass i styret.

Styresekretæren er fortsatt tilstede i møtene og gjør den samme jobben som før, men registreres ikke som styremedlem i Brønnøysundregisteret.

Opplevelsen til styret har i perioden vært at det er for mange i styret når man i praksis er 6 stk pluss to vara.

Styret fremmer derfor en vedtektsendring slik at valgkomiteen kan behovsprøve jevnlig om styret skal ha 3 eller 4 styremedlemmer i tillegg til styresekretær og leder.

Endring av vedtektene krever generalforsamlingens samtykke med minst 2/3-dels flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 7-1 endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med eventuelt 2 varamedlemmer

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Lynghaug
Borettslag tirsdag 22.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Lynghaug Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune, Fyllingsdalen

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2024 og jobbet kontinuerlig mellom møtene.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Fornyng av kjøkkenstammer og håndtering av vannlekkasjer som følge av dette arbeidet, oppfølging av innmeldte reklamasjoner og feil til Balkongentreprenøren. Se også punkt om vedlikehold og påkostninger.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Ferdigstilling av fornyng av kjøkkenstammer, oppstart med fornyng av kloakkrør

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Rørfornyng, kartlegging av feil på balkonger, malt flere trappeoppganger, skiftet belysning i flere trappeoppganger til led-lys med sensor, utført nødvendig arbeid med drenering på plen bak 43-49, fått på plass to stk. robotgressklippere, hatt sjekk av lekeplassene og utført nødvendig vedlikehold på disse, feilsøking og retting på el-billadere ved behov, arrangert rydding av fellesboder med innleid container og jobbet kontinuerlig med å få uteplassene våre fine.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Ferdigstilling av fornyng av kjøkkenstammer før sommeren, fortsette maling av trappeoppgangene, fortsette med å skifte belysning i trappeoppgangene, starte fornyng av kloakkrør, følge opp grøntareal med nødvendig kalking, klipping, beskjæring av store trær osv, ferdigstille uteområdet ved 31-33, 51-55 og bak 61-63, kartlegge og iverksette nødvendige utbedringer av el-bil ladere

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Bevar

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 5 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak: 3 avløpsbrudd og 2 lekkasjesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 25.04.2024 bestått av:

Styreleder, Stine Willemo Strøm-Andresen

Styresekretær fra Vestbo, Magnar Kvikshaug Taule

Styresekretær fra Vestbo, Lisa Marlene Søvik

Styremedlem, Safdar Sadeghi

Styremedlem, Hege Huseklepp

Styremedlem, Benedicte Dale

Styremedlem, Kevin Haagensen

Varamedlem, Marianne Nordenborg

Varamedlem, Sigrid Rokne

Andre tillitsvalgte i perioden:

Kjetil Hille og Trude Rosnes - valgkomite

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder

Styremedlem, Safdar Sadeghi

Varamedlem * 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		20 331 372	20 399 109	20 292 148	20 703 980
Andre inntekter	7	2 155 943	11 719 946	1 983 472	1 774 644
SUM INNEKTER		22 487 315	32 119 055	22 275 620	22 478 624
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	902 388	745 956	1 046 950	1 092 482
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	3 006	0	0	0
Styrehonorar	8	330 000	330 000	330 000	430 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	199 681	174 796	205 621	220 757
Andre personalkostnader	8	12 652	2 754	23 600	23 600
Avskrivninger	2	75 694	75 694	100 000	100 000
Forretningsførsel		344 070	328 002	344 069	364 713
Kontingent BBL		78 900	78 900	78 900	78 900
Andre honorarer		79 575	72 651	72 875	72 875
Revisjon		11 750	11 250	11 950	12 450
Forsikringspremier		542 226	466 461	490 000	650 000
Energikostnader		361 671	349 317	350 000	387 000
Kommunale avgifter		3 490 479	3 256 383	3 472 000	3 751 000
Andre driftskostnader	9	2 713 515	2 934 214	2 633 972	2 542 500
Vedlikehold	10	7 472 236	4 204 314	9 343 000	8 010 000
Rehabilitering		0	318 526	0	0
SUM KOSTNADER		16 617 843	13 349 217	18 502 937	17 736 277
DRIFTSRESULTAT		5 869 472	18 769 838	3 772 683	4 742 347
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		325 755	230 838	0	0
Finanskostnader		6 438 931	6 171 893	6 545 268	6 342 788
NETT O FINANSPOSTER		-6 113 176	-5 941 055	-6 545 268	-6 342 788
ÅRSRESULTAT	1, 4	-243 703	12 828 782	-2 772 585	-1 600 441
Overføringer og disponeringer		-243 703	12 828 782	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	116 961 520	116 961 520
Biler og arbeidsmaskiner	2	296 467	372 161
Sum anleggsmidler		117 257 987	117 333 681
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		13 320 662	17 045 457
Andre fordringer		1 408 214	711 688
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		78 316	198 290
Sum omløpsmidler		14 807 193	17 955 435
SUM EIENDELER		132 065 180	135 289 116

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPIT AL:			
Andelskapital	4	26 300	26 300
Sum innskutt egenkapital		26 300	26 300
OPPTJENT EGENKAPIT AL:			
Annen egenkapital	4	-99 410 723	-99 167 019
Sum opptjent egenkapital		-99 410 723	-99 167 019
Sum egenkapital	4	-99 384 423	-99 140 719
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	225 009 711	228 335 484
Borettsinnskudd	6	5 559 400	5 559 400
Sum langsiktig gjeld:		230 569 111	233 894 884
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		711 731	391 161
Skyldig off. myndigheter		53 236	52 479
Annen kortsiktig gjeld		115 525	91 312
Sum kortsiktig gjeld		880 492	534 952
Sum gjeld:		231 449 603	234 429 836
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 065 180	135 289 116

Sted: _____, dato: _____

Stine Willemo Strøm-Andresen
Styreleder

Hege Huseklepp
Styremedlem

Kevin Haagensen
Styremedlem

Benedicte Dale
Styremedlem

Safdar Sadeghi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	17 420 483	6 794 738
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	-243 703	12 828 782
Tilbakeføring av avskrivning	75 694	75 694
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-3 325 773	-2 278 731
B. Årets endring i disponible midler	-3 493 783	10 625 745
C. Disponible midler	13 926 701	17 420 483
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	13 320 662	17 045 457
Kortsiktige fordringer	1 408 214	711 688
Kontanter og bankinnskudd	78 316	198 290
Omløpsmidler	14 807 193	17 955 435
Kortsiktig gjeld	-880 492	-534 952
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	13 926 701	17 420 483

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Traktor	Utvivelse altaner	Byggningsmessi Anlegg	Byggningsmessi Anlegg	Vaktmesterbod del 1	Vaktmesterbod del II
Anskaffelseskost pr.01.01 :	756 938	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	756 938	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	460 470	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	296 467	85 511 786	22 463 800	3 945 000	228 599	94 294
Årets avskrivninger :	75 694	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2020	1970	1991	2011	2012
Antatt levetid i år :	10					

	Parkeringsplass	Parkeringsplass	Bossug
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 641 603	175 753	2 900 686
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 641 603	175 753	2 900 686
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 641 603	175 753	2 900 686
Anskaffelsesår :	2013	2014	2016
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Byggningsmessige anlegg	29 632 378
1101 Rehabilitering/påkostning	87 329 142
Sum	116 961 520

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	26 300	0	26 300
Annen egenkapital	-99 167 019	-243 703	-99 410 723
Sum egenkapital 31.12.	-99 140 719	-243 703	-99 384 423

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen. Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendoms kreditt	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	95227231646	95227226456	95227221152	95227237377
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2020	2022
Rentesats:	2.10 %	2.10 %	1.90 %	5.70 %
Betingelser:	Fastrente til 18.8.2028	Fastrente til 4.1.28	Fastrente til 27.5.27	
Beregnet innfridd:	30.09.2063	30.06.2063	30.06.2063	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	60 000 000	60 000 000	60 000 000	50 000 000
Lånesaldo 01.01:	59 520 036	59 520 036	59 497 929	49 797 483
Avdrag i perioden:	978 626	978 626	1 021 681	346 840
Lånesaldo 31.12:	58 541 410	58 541 410	58 476 248	49 450 643
Saldo 5 år frem i tid:	53 357 686	53 328 218	53 066 591	47 386 889

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	962 265	3 849 060
	6	939 941	5 639 646
	2	925 155	1 850 310
	12	905 730	10 868 760
	62	891 813	55 292 406
	18	882 245	15 880 410
	31	871 228	27 008 068
	12	858 761	10 305 132
	46	845 715	38 902 890
	23	825 130	18 977 990
	24	800 776	19 218 624
	1	788 309	788 309
	11	775 843	8 534 273
	7	753 228	5 272 596
	1	741 631	741 631
	2	633 489	1 266 978
	1	612 614	612 614

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	225 009 711	228 335 484
2250 Borettsinnskudd	5 559 400	5 559 400
Sum	230 569 111	233 894 884

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 521 192	1 268 712
3617 Renhold	410 280	410 280
3620 Innkreving strøm	158 718	58 374
3685 Diverse inntekter fri	65 753	9 982 580
Sum	2 155 943	11 719 946

3685 Diverse inntekter :
Bodleie, salg av nøkler, grunnleie garasje og innbetaling fra andelseier.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	805 399	664 430
5020 Feriepenger	95 988	80 026
5360 Honorarer	1 000	1 500
5252 Personforsikring skattepliktig	8 384	2 749
5290 Motkonto for gruppe52	-5 378	-2 749
5330 Styrehonorar	330 000	330 000
5400 Arbeidsgiveravgift	164 097	143 723
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	13 534	11 284
5420 Innberetning aga pensjon	44 087	40 420
5421 Motkonto aga pensjon	-22 038	-20 630
5610 Andre personalforsikringer	0	2 754
5912 Mat ved overtid	345	0
5995 Andre sosiale kostnader	3 102	0
5996 Andre sosiale kostnader styret	9 205	0
Sum	1 447 727	1 253 506

Det er en person i fast 100% stilling og en person i 50% stilling, samt noe på timebasis.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	10 900	15 800
6360 Renhold	465 634	432 087
6390 Andre driftskostnader	11 844	0
6391 Alarm og brannvern	28 275	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	181 371	122 009
6500 Verktøy	50 205	505 158
6540 Inventar	6 000	0
6550 Driftsmateriale	43 947	0
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	15 014	714
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	216 067	173 018
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	6 270	27 593
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 676	13 840
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 344 758	1 434 933
7000 Drivstoff	28 108	20 977
7040 Forsikring	0	16 772
7090 Annen kostnad transportmidler	106 114	46 700
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	540	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	22 276	32 111
7720 Generalforsamling	0	7 481
7770 Bank og kortgebyrer	2 810	2 914
7781 Bomiljø	163 706	79 000
7791 Annen kostnad	0	3 107
Sum	2 713 515	2 934 214

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 300 233	1 996 345
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	953 130	477 460
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	1 530 051
6640 Periodisk vedlikehold	48 584	79 316
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	96 348	101 141
6695 Forsikringsskadesaker	73 941	20 000
Sum	7 472 236	4 204 314

Resultat og balanse med noter for Lynghaug Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lynghaug Borettslag

Styreleder	Stine Willemo Strøm-Andresen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Kevin Haagensen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Safdar Sadeghi (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Hege Huseklepp (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Benedicte Dale (sign.)	08.03.2025

Til generalforsamlingen i Lynghaug Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lynghaug Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KBP9P-9EG48-7F6H7-9EN84-D2RIH-T80GZ

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-07 14:13:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KBP9P-9EG48-7F6H7-9EN84-D2RIH-T80GZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valgkomitéens innstilling:

Valgkomitéen har perioden 2024/-25 bestått av Kjetil Hille og Trude Rosnes.

Valgkomitéen har intervjuet nåværende styremedlemmer og nye kandidater. I samtalen har vi vektlagt:

For styreleder:

- Ledelseserfaring.
- Kommunikasjonsevner
- Beslutningsevne.
- Konflikthåndtering
- Organisering og struktur
- Forståelse for økonomi
- Tilstedeværelse

For nye styremedlemmer:

- Forståelse for borettslaget og hva det innebærer å sitte i styret
- Engasjement og tid
- Samarbeidsevne
- Ansvarsbevissthet
- Kunnskap eller vilje til å lære
- Faglig kompetanse (bonus)

I intervju med kandidatene har vi i valgkomiteen prøvd å ha mest mulig likhet i spørsmål, men med mulighet for å gå i dybden på det kandidaten selv er opptatt av.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder Stine Willemo Strøm-Andresen

Styremedlem, Safdar Sadeghi

I tillegg har nåværende styremedlem Kevin Haagenes, valgt for to år i 2024, trukket seg, og det kan velges et styremedlem til å sitte resten av denne perioden (et år).

Varamedlem, Marianne Nordenborg

Varamedlem, Sigrid Elida Rokne

Valg av styreleder

Styreleder er på valg for en periode på to år. Valgkomitéen innstiller som styreleder:

Hege Christin Huseklepp

Gjennom intervju med Hege er valgkomiteen overbevist om at hun vil gjøre en meget god jobb som styreleder. Hege har i rollen som nestleder opparbeidet seg god forståelse for vervet.

Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år.

Dersom nåværende styremedlem Hege Christin Huseklepp blir valgt som styreleder, gjenstår det en periode på et år av hennes styremedlem-verv. Det gjenstår også et år av Kevin Haagenes sitt verv. Det kan derfor velges inntil 2 styremedlemmer, for en periode på et år.

Presentasjon av kandidater ligger vedlagt.

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for to år: Elin Sletten

Valgkomitéen har etter intervju med Elin et inntrykk av at hun vil være et godt supplement til styret. Hennes fokus på mennesker og å finne gode løsninger, samt engasjement og gjennomføringsevne gjør at vi mener at hun er en svært god kandidat til vervet.

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for et år: Safdar Sadeghi

Gjennom intervjuer med Safdar er valgkomiteen overbevist om at han vil fortsette å gjøre en god jobb som styremedlem i borettslaget. Valgkomitéen er videre opptatt av at styret i borettslaget skal speile beboermassen, både når det gjelder kulturell bakgrunn og kjønn.

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for et år: Marianne Nordenborg

Valgkomiteen er gjennom intervjuet med Marianne overbevist om at hun vil fortsette å gjøre en god jobb i styret også som styremedlem. Hun har opparbeidet seg god erfaring gjennom vervet som varamedlem for borettslaget.

Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Presentasjon av kandidater ligger vedlagt.

Valgkomitéen innstiller som varamedlem nr 1, for et år: Sigrid Elida Rokne

Valgkomiteen er gjennom intervjuet med Sigrid overbevist om at hun vil fortsette å gjøre en god jobb som varamedlem for borettslaget.

Valgkomitéen ber om at generalforsamlingen innstiller varamedlem nr 2, for et år.

Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer velges årlig, og for ett år om gangen. Kjetil Hille og Trude Rosnes er åpen for å ta et år til i valgkomitéen.

Valgkomitéens innstilling:

Valgkomitéen har perioden 2024/-25 bestått av Kjetil Hille og Trude Rosnes.

Valgkomitéen har intervjuet nåværende styremedlemmer og nye kandidater. I samtalen har vi vektlagt:

For styreleder:

- Ledelseserfaring.
- Kommunikasjonsevner
- Beslutningsevne.
- Konflikthåndtering
- Organisering og struktur
- Forståelse for økonomi
- Tilstedeværelse

For nye styremedlemmer:

- Forståelse for borettslaget og hva det innebærer å sitte i styret
- Engasjement og tid
- Samarbeidsevne
- Ansvarsbevissthet
- Kunnskap eller vilje til å lære
- Faglig kompetanse (bonus)

I intervju med kandidatene har vi i valgkomiteen prøvd å ha mest mulig likhet i spørsmål, men med mulighet for å gå i dybden på det kandidaten selv er opptatt av.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder Stine Willemo Strøm-Andresen

Styremedlem, Safdar Sadeghi

I tillegg har nåværende styremedlem Kevin Haagenes, valgt for to år i 2024, trukket seg, og det kan velges et styremedlem til å sitte resten av denne perioden (et år).

Varamedlem, Marianne Nordenborg

Varamedlem, Sigrid Elida Rokne

Valg av styreleder

Styreleder er på valg for en periode på to år. Valgkomitéen innstiller som styreleder:

Hege Christin Huseklepp

Valgkomitéen

Gjennom intervju med Hege er valgkomiteen overbevist om at hun vil gjøre en meget god jobb som styreleder. Hege har i rollen som nestleder opparbeidet seg god forståelse for vervet.

Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år.

Dersom nåværende styremedlem Hege Christin Huseklepp blir valgt som styreleder, gjenstår det en periode på et år av hennes styremedlem-verv. Det gjenstår også et år av Kevin Haagenes sitt verv. Det kan derfor velges inntil 2 styremedlemmer, for en periode på et år.

Presentasjon av kandidater ligger vedlagt. Merk at en av de samme kandidatene stiller til valg som varamedlem dersom hun ikke blir valgt som styremedlem.

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for to år: Elin Sletten

Valgkomitéen har etter intervju med Elin et inntrykk av at hun vil være et godt supplement til styret. Hennes fokus på mennesker og å finne gode løsninger, samt engasjement og gjennomføringsevne gjør at vi mener at hun er en svært god kandidat til vervet.

Valgkomitéen innstiller som styremedlem for et år: Safdar Sadeghi

Gjennom intervjuer med Safdar er valgkomiteen overbevist om at han vil fortsette å gjøre en god jobb som styremedlem i borettslaget. Valgkomitéen er videre opptatt av at styret i borettslaget skal speile beboermassen, både når det gjelder kulturell bakgrunn og kjønn.

Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Presentasjon av kandidater ligger vedlagt.

Valgkomitéen innstiller som varamedlem for et år: Marianne Nordenborg

Valgkomiteen er gjennom intervjuet med Marianne overbevist om at hun vil fortsette å gjøre en god jobb som varamedlem for borettslaget.

Valg av valgkomité

Valgkomiteens medlemmer velges årlig og for ett år om gangen.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Nabolagsprofil

Dag Hammarskjölds vei 17 - Nabolaget Lynghaug/Helgeplasset - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Dag Hammarskjölds vei Linje 5, 49	3 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	16 min 1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.5 km
Bergen Flesland	17 min

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	19 min 1.5 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	20 min 1.6 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

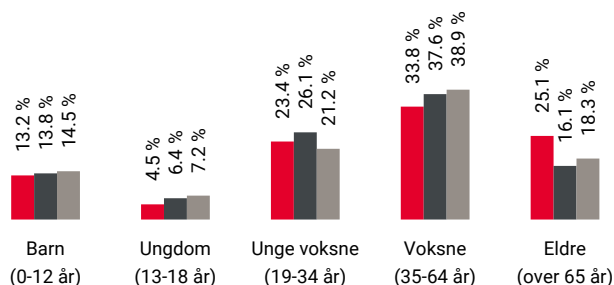
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lynghaug/Helgeplasset	945	513
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.7 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



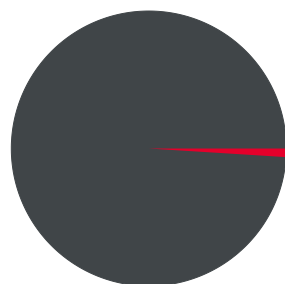
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Lynghaug skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall	0.3 km	
⚽	Lynghaugparken "binge"	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	MOVA Fyllingsdalen	9 min	🚶
🚴	Sprek & Blid Sissel's	13 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
99% blokk

«Alt ligger like utenfor døren. Oasen kjøpesenter, leger, bibliotek, bussterminal mm»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

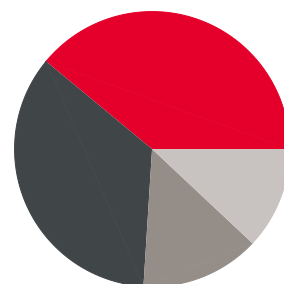
12 min 🚶



Boots apotek Oasen

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
35% 6-12 år
14% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



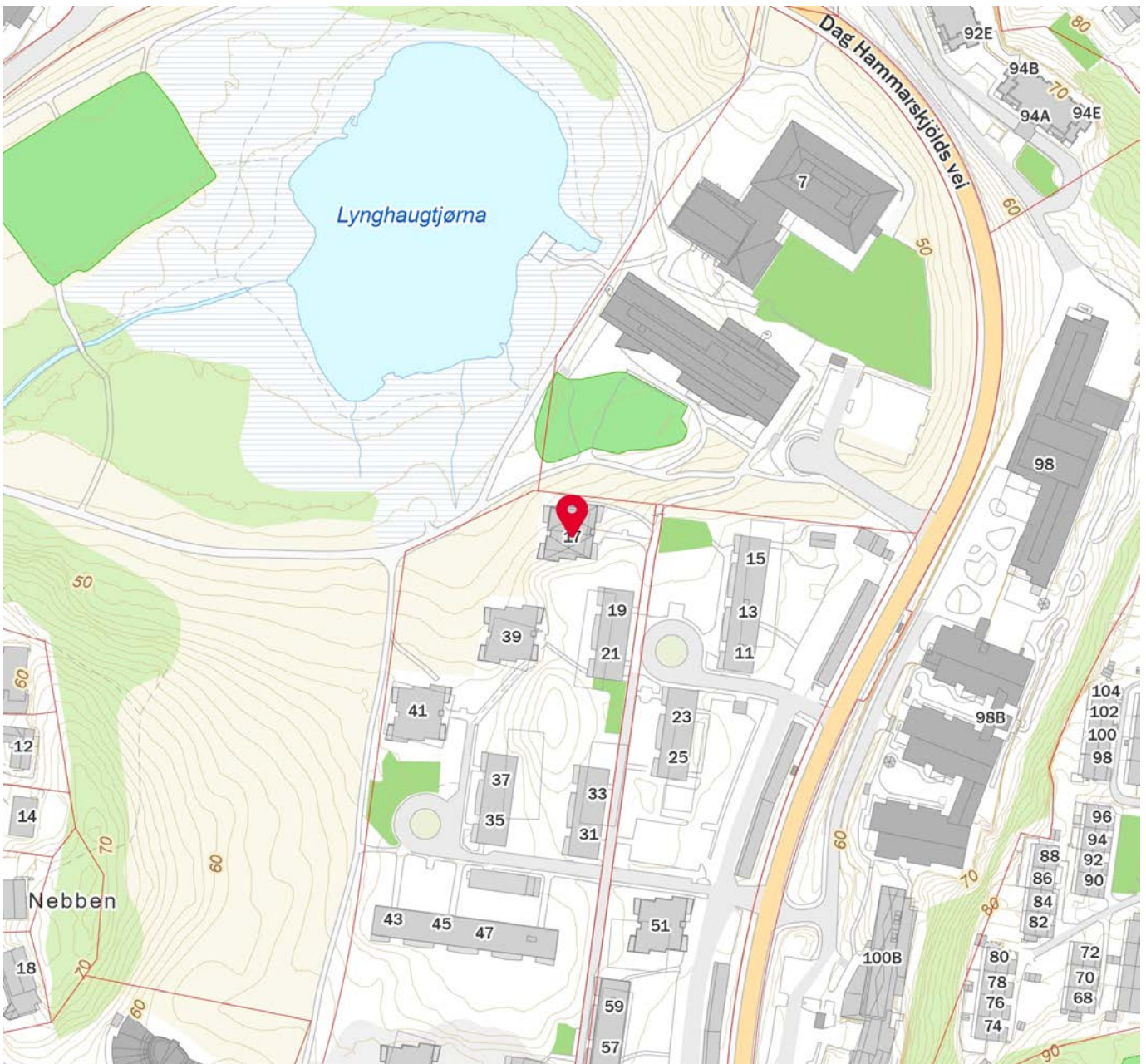
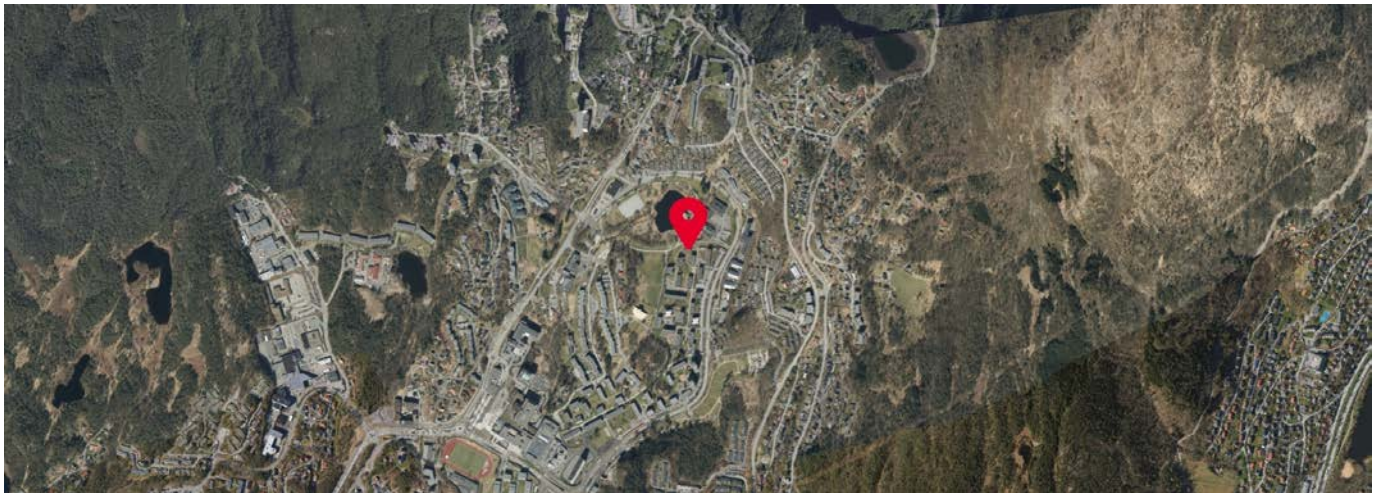
0%

51%

■ Lynghaug/Helgeplasset
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 17
5144 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre