

A modern, bright apartment interior. In the foreground, a round white dining table is set with plates, glasses, and a vase of flowers, surrounded by dark purple velvet chairs. A large window behind the table offers a view of a residential area with colorful houses on a hill. To the right, a kitchen with grey cabinets and a white countertop is visible, featuring a sink, a window, and a potted plant. The floor is light-colored wood, and the walls are a neutral beige. A dark grey armchair is partially visible in the bottom right corner.

aktiv.

Dag Hammarskjölds vei 41, 5144 FYLLINGSDALEN

**Lækker 2-roms toppleilighet med
innglasset og solrik balkong!
Nærhet til Oasen. Eget vaskerom. 1
min til buss.**



Daglig leder | Partner |

Lars Waage

Mobil 926 93 119

E-post lars.waage@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 791 730,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 883 120,-
Felleskostn.: Kr 6 836,-
Selger: Audun Klokkesund
Djupevåg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 62/76 kvm
Tomtstr.: 54326.1 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 10
Andelsnr.: 110
Oppdragsnr.: 1505250323

Velkommen til visning! -Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Lars Waage har gleden av å presentere Dag Hammarskjölds vei 41! Dette er en fantastisk toppleilighet med innglasset balkong, parkering og inkl. TV/nett – sentralt nær buss, Oasen og flotte turområder.

Verdt å nevne:

Toppleilighet

TV og internett inkl. i felleskostnader

Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift

Innglasset balkong med gode solforhold

Balansert ventilasjon

Gode parkeringsmuligheter

Området:

1 min gange til buss

10 min gange til Oasen og bybanestopp

10 min kjøring til Bergen sentrum

Flotte turområder

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, rom.

Hjertelig velkommen til visning! Husk å melde deg på



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	41
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - b: 14 kvm

BRA totalt: 76 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré/gang 8.3 m², bad 3.2 m², vaskerom 3.4 m², stue/kjøkken 32 m², soverom 15 m², rom 3.6 m².

BRA-b: 14 kvm Innglasset balkong 14 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

54326.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet med veier, parkeringsplasser, gangveier, grøntareal og beplantning.

Beliggenhet

Dag Hammarskjölds vei 41 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et veletablert og populært boligområde i Fyllingsdalen. Her bor du sentralt, samtidig som du har umiddelbar nærhet til flotte naturområder – en sjelden kombinasjon som gir deg det beste av to verdener.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til dagligvarebutikk, kollektivtransport og et bredt servicetilbud. Nærmeste dagligvare er Kiwi på Oasen kjøpesenter, kun ca. 10

minutters spasertur unna. Oasen fungerer som bydelens naturlige samlingspunkt og tilbyr et omfattende servicetilbud med blant annet legesenter, bibliotek, apotek, vinmonopol, frisør, helse- og sosialsenter, tannlege og et variert utvalg butikker og serveringssteder. Her finner du også bybanestopp for Bybanens linje 2, som gir enkel og effektiv transport til Bergen sentrum og øvrige bydeler, i tillegg til gode bussforbindelser i alle retninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Minken barnehage (1-5 år) 0.6 km

Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 0.6 km

Nebbestølen barnehage (0-5 år) 0.7 km

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 0.6 km

Seljedalen skole (1-7 kl.) 1.4 km

Ortun skole (8-10 kl.) 1.5 km

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 1.6 km

Lynghaug skole (8-10 kl.) 0.5 km

Fyllingsdalen videregående skole 1.3 km

Amalie Skram videregående skole 6.3 km

Fritid

Lynghaug skole (Aktivitetshall) 0.5 km

Lynghaugparken ("binge" Ballspill) 0.5 km

MOVA Fyllingsdalen 1.2 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med alukledning utvendig, 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre med alukledning utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Overflater gulv - bad:

TG2 grunnet alder.

Overflater vegger og himling- bad:

TG2 grunnet alder.

Sluk, membran og tettesjikt- bad:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Overflater Gulv- vaskerom:

TG2 grunnet alder.

Sluk, membran og tettesjikt- vaskerom:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Avtrekk- Stue/kjøkken:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger:

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

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2016.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Våtrom, tak og fasade:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Laksevåg rør & sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmtvannstank, med nye koblinger mot eksisterende rør.

Tekniske installasjoner:

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av spotter i gang og stue, inkludert dimmere.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: O Solberg Thomsen EFTF

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye stikkontakter på soverom, gang, stue og gjesterom.. Trekking av nye kabler til alle stikk med jord. Montering av nye brytere på soverom, gang, stue og gjesterom.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: O Solberg Thomsen EFTF

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye stikkontakter til kjøkken. Montering av nye brytere. Montering av ny lampe på vaskerom. Montering av ny stikkontakt på vaskerom. Montering av vippesikringer, inklusiv montering av ekstra kurs til induksjon.

Eiendommen og omgivelsene:

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Etablering av større, inglasset balkong i forbindelse med oppgradering av borettslagets fasade. Utført via borettslag.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Godkjent hos kommunen, utført via borettslag.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om

det er utført målinger for boligen? Ja. Det er utarbeidet en tilstandsrapport i 2026 av TBDU AS.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja. Det er planlagt rør fornying av hovedstamme til avløp på bad. Foreløpig fremdriftsplan fra borettslaget tilsier at dette arbeidet skal starte i uke 16, 2026. Usikkert hvordan dette vil påvirke fellesutgiftene, men det antas at dette ikke vil drastisk øke de eksisterende utgiftene.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle flater. Gulv, himling og vegger er fornyet.

Gulv er lagt på

eksisterende underlag, med ny polyetylenskum under nytt laminat. Vegger er gipset, både mot betong og

lettvegger. Himling er senket, og balansert ventilasjon er ført ut i alle rom.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

4.etg: 76 m² BRA / 62 m² BRA-i

Boligen går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

4. etg: Entré/gang 8.3 m², bad 3.2 m², vaskerom 3.4 m², stue/kjøkken 32 m², soverom 15 m², gjesterom 3.6 m².

Standard

Innvendige overflater |

Gulv: Innvendig er det gulv av laminat og det er fliser i entre. På bad og vaskerom har gulvet vinylbelegg

Vegger: Veggene har slette malte overflater. Vegger på bad har fliser.

Tak: Himling har slette malte overflater.

Velkommen inn!

Entré |

Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré som gir et svært godt førsteinntrykk. Delikate farge- og materialvalg skaper en innbydende atmosfære

allerede fra første steg innenfor døren. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, noe som gir en ryddig og praktisk hverdag.

Stue |

Videre entrer vi en romslig stue på hele 32 m² – et naturlig samlingspunkt i boligen. Stuen er malt i en tidsriktig og harmonisk fargetone som fremheves av et flott laminat-gulv. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass, perfekt for hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Kjøkken |

Kjøkkenet er romslig, tidløst og funksjonelt – med gode arbeidsflater. Innredningen fra IKEA har glatte fronter og en slitesterk laminat benkeplate som gir et stilrent uttrykk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. I tillegg finnes vannstoppsystem, komfyrvakt og kjøkkenventilator med kullfilter – alt for en trygg og komfortabel kjøkkenhverdag.

Balkong |

Fra stuen har du utgang til en inglasset balkong som måler 14 m². Her kan du nyte morgenkaffen eller sene sommerkvalder i rolige omgivelser. Balkongen byr på gode møbleringsmuligheter og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. På sommerstid er det sol på balkongen fra 15.00-22.00!

Bad |

Boligen har et moderne og funksjonelt bad oppgradert i 2015. Badet har våtromsbelegg på gulv og to vegger, kombinert med fliser og baderomsplater for et stilrent uttrykk. Baderomsmøbel med servant ble installert i 2015, og dusjkabinett er fra 2026. Taket er malt, og helheten fremstår praktisk, tidsriktig og lettstelt.

Vaskerom |

Eget vaskerom gir en praktisk hverdag. Overflatene ble malt i 2022, og det ble samtidig etablert ny himling i forbindelse med ventilasjon. Veggene har malte plater, taket er malt, og gulvet har vinylbelegg – et funksjonelt og vedlikeholdsvennlig rom.

Soverom |

Boligen byr på et luftig og godt soverom med plass til både seng og garderobeløsning. Soverommet oppleves lyst og harmonisk, og gir gode rammer for både hvile og hjemmekontor ved behov.

Andre opplysninger:

- Soilsluk.
- Avløp av støpejern/plast.
- Oso varmtvannsbereder innstallert 2026.

- Sikringsskap med automatsikringer.
- Balansert ventilasjon.

Borettslaget gjennomførte i 2020-2022 en omfattende rehabilitering av 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.

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

TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på fellesareal i borettslaget. Hver leilighet har tilgang til 1 stk. parkeringsplass hvor kjøretøyet registreres gjennom app. Andelseier har mulighet til å betale et tillegg på kr. 170,- for parkering bil nr. 2. Gjester må benytte parkeringsautomat eller UNUM-app (3 timer gratis). Borettslaget har 15 ladestasjoner. Lading av elbil skjer gjennom app eller ladekort.

Det er noen selveiende garasjer som kan kjøpes av andelseier når de blir ledige

Forsikringsselskap og Polisenummer

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

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)
- Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.
- Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verkt eller brann/feilvesen på eiendommen.
- I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Energi

Energimerke

G

Informasjon om 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.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 090 000

Omkostninger kjøper

3 090 000 (Prisantydning)

791 730 (Andel av fellesgjeld)

3 881 730 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 883 120 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 892 020 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 894 820 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 769 870 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 079 481 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2024. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere

kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

- Trappevask
- TV/Bredbånd
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Renter og avdrag på fellesgjeld
- Vedlikehold
- Forretningsførsel
- Øvrige driftskostnader
- Parkering bil 2

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 836

Andel Fellesgjeld

Kr 791 730

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.10.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 222 467 837,-.

Andel fellesformue

Kr 49 567

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lynghaug Borettslag

Organisasjonsnummer

953244284

Andelsnummer

110

Om borettslaget

Lynghaug Borettslag består av 263 leiligheter i lavblokker fordelt på 3 etasjer.

Leilighetstyper: 2, 3, 4 og 5-roms.

Borettslaget har egen vaktmester, men har også avtale med eksternt firma. Felles trimrom som kan benyttes av beboerne. Ønsker man varmepumpe må søknad sendes styret.

Det ble gjennomført rehabilitering i 1991 med nye fasader, isolering, vinduer, entredører og ekstra isolert under blokken (inngang).

I 2013 ble det gjennomført festing av løse steinplater, utbedring av div. altaner, kontroll

og utbedring av elektrisk anlegg, utbygging av parkeringsplasser mm. 2017/2018

I 2017 ble det vedtatt rehabilitering på ca. 230 mill. på ekstraordinær generalforsamling. Arbeidet omfatter nye fasader/inngangsparti, ventilasjon og nye innglassede balkonger. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Gjennomførte og kommende vedlikeholdsarbeider:

På nåværende tidspunkt er det ingen øvrige planer som vil påvirke fellesgjeld og felleskostnader. Det gjøres normalt en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Borettslaget har gjennomført rørfornyng i alle blokker. Arbeidet ble ferdigstilt i juni 2025. Styret opplyser om at kostnader tas fra driftskonto, og at arbeidet ikke vil medføre økning av fellesgjeld eller felleskostnader.

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 Eiendomskreditt
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

Hentet fra innkalling generalforsamling 2025:

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

Borettslaget hadde et negativt årsresultat pr. 31.12.24 på kr -243 703,-.

Driftsinntekter: 22,49 mill. kr

Driftskostnader: 16,62 mill. kr

Driftsresultat: + 5,87 mill. kr

Felleskostnadene vurderes indeksregulert årlig.

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.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt med styrets skriftlige samtykke.

Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som

ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 10 i Bergen kommune. Andelsnr. 110 i Lynghaug Borettslag med orgnr. 953244284

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst bestemmelser om vedlikehold av fellesledninger (VA), bestemmelse om tilfluktsrom og borettslagets fellesgjeld.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for 4 etasjes boligblokk med beboelse i underetajse, samt tilfluktsrom, datert 21.04.1971.

Det er utstedt ferdigattest for installering av heis/ løfteinnretning, datert 16.04.2015.

Leiligheten er opprinnelig 2-roms leilighet. Det har blitt satt opp en vegg i stue for å etablere et ekstra rom. Rommet er i dag innredet med seng. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som soverom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.04.1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen (99,9%) er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen. Resterende er regulert til park og gang- og sykkelvei.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID 63860000

Plantype 34

Plannavn FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 02.11.2023

Saksnr 202220442

Dekningsgrad 100,0 %

Eiendommen er avsatt til byfortettingssone i kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019.

3,6% av eiendommen er berørt av hensynssone for flomfare.

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

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID 71740000

Plantype 20

Plannavn Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr 202417461

Dekningsgrad 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Bekreftelse av reguleringsplan for sentrale deler av Fyllingsdalen til offentlig formål - 13.06.1970.

PlanID 11770000

Plantype 30

Plannavn FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT

Planstatus 3 - Endelig vedtatt

Bestemmelse om blokkbebyggelse - 29.07.1967

PlanID 11520000

Plantype 30

Plannavn FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII

Planstatus 3 - Endelig vedtatt

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.

Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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

Vederlag: 40 000,-

Boligfoto: 6 000,-

Grunnpakke: 15 000,-

Markedspakke: 20 000,-

Oppgjørshonorar: 8 000,-

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,-

Visninger/overtakelse per stk: 2 500,-

Ansvarlig megler

Emil Hauger

Eiendomsmegler | Partner

emil.hauger@aktiv.no

Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistås av

Lars Waage

Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

lars.waage@aktiv.no

Tlf: 926 93 119

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

20.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Dag Hammarskjölds vei 41 , 5144
FYLLINGSDALEN



BERGEN kommune



gnr. 24, bnr. 10



Andelsnummer 110

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1099

Referansenummer: IV5977

Autorisert foretak: TBDU AS



Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med alukledning utvendig, 3-lags glass.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av borettslaget.

Bygningen har malt balkongdør i tre med alukledning utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør.

Denne bygningsdelen vedlikeholdes av borettslaget.

Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 13.8m2

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser i entre. Vegger og himling har slette malte overflater. 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.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 3.2m2

Våtroms belegg på gulv og to vegger med baderoms panel er fra 2015. Baderomsmøbel med vask er også fra 2015. Dusjkabinett fra 2026.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9.5cm.

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tiluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre / garderobe . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%

Vaskerom - 3.4m2

Vaskerom med ukjent alder på belegg. Overflater er malt i 2022. Ny himling i forbindelse med ventilasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8cm.

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg.

Det er søkt etter fukt i overflater uten hulltaking. Ingen målinger med utslagsgivende verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn,

vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Det er utført rørfornyng på kjøkken avløp og er planlagt fornyng på avløpsrør fra bad.

Boligen har balansert ventilasjon.

Oso bereder fra 2026

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til

installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det

er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift

om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

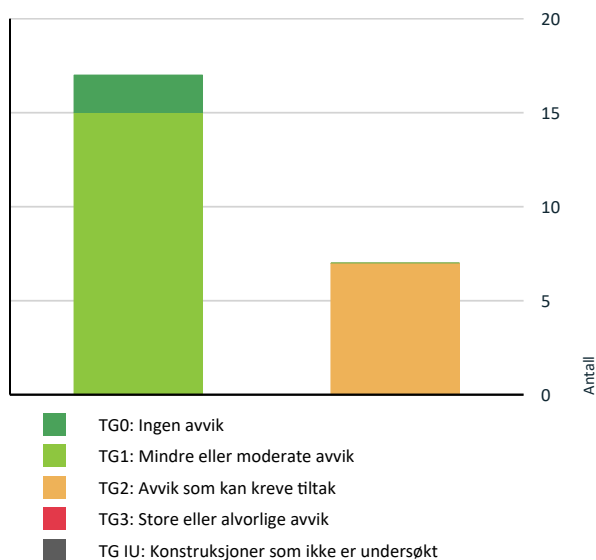
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom - 3.4m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken - 32m2 > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 4. Etasje > Bad - 3.2m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad - 3.2m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad - 3.2m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom - 3.4m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Det har vert gjennomført flere større prosjekter i regi av borettslage de siste årene, <https://www.lynghaug.no/informasjon-om-blokken/rehabilitering> Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med alukledning utvendig, 3-lags glass. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av borettslaget.



TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med alukledning utvendig og brann- og lydklassifisert entrédør. Denne bygningsdelen vedlikeholdes av borettslaget.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til 13.8m2



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser i entre. Vegger og himling har slette malte overflater. 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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD - 3.2M2

Generell

Våtroms belegg på gulv og to vegger med baderoms panel er fra 2015. Baderomsmøbel med vask er også fra 2015. Dusjkabinett fra 2026.



4. ETASJE > BAD - 3.2M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

4. ETASJE > BAD - 3.2M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

4. ETASJE > BAD - 3.2M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og belegg skiftes ut.



4. ETASJE > BAD - 3.2M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD - 3.2M2

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

4. ETASJE > BAD - 3.2M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre / garderobe . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%



4. ETASJE > VASKEROM - 3.4M2

Generell

Vaskerom med ukjent alder på beleg. Overflater er malt i 2022. Ny himling i forbindelse med ventilasjon.

4. ETASJE > VASKEROM - 3.4M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

4. ETASJE > VASKEROM - 3.4M2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

4. ETASJE > VASKEROM - 3.4M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og belegg skiftes ut.



4. ETASJE > VASKEROM - 3.4M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, skyllekar på vegg.

4. ETASJE > VASKEROM - 3.4M2

TG 1 Ventilasjon

4. ETASJE > VASKEROM - 3.4M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er søkt etter fukt i overflater uten hulltaking. Ingen målinger med utslagsgivende verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 32M2

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 32M2

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til frisk luft



TG 1 Varmtvannstank

Oso bereder fra 2026



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

Det er utført rørfornyng på kjøkken avløp og er planlagt fornyng på avløpsrør fra bad.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er 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.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Ingen avvik

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

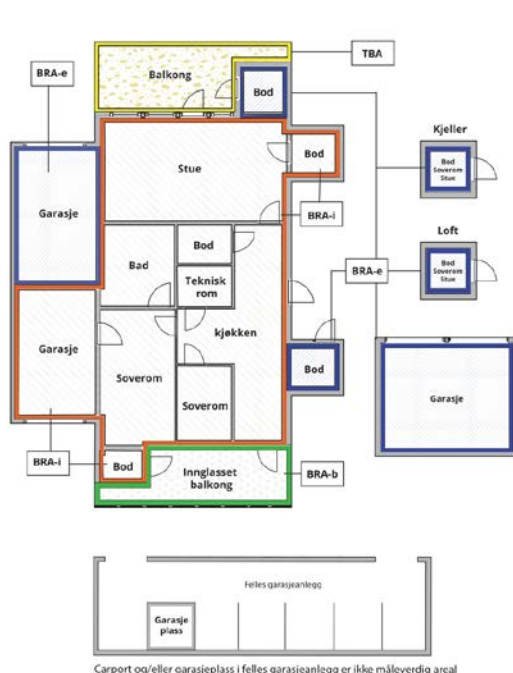
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	62		14	76	
SUM	62		14		
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang - 8.3m2, bad - 3.2m2, vaskerom - 3.4m2, stue/kjøkken - 32m2, soverom - 15m2, gjesterom - 3.6m2		Innglasset balkong - 13.8m2

Kommentar

4. Etasje
Entré/gang - 8.3m2
Bad - 3.2m2
Vaskerom - 3.4m2
Stue/kjøkken - 32m2
Soverom - 15m2
Gjesterom - 3.6m2
Innglasset balkong - 13.8m2

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter.mm er ikke medregnet i disse arealene. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hvordan det skal kategoriseres. Bruk i strid med byggt teknisk forskrift og/eller manglende godkjenning for den aktuelle bruken vil ikke ha betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt el anlegg i 2020.

Nye downlights og deler av el installasjon i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Audun Klokkesund Djupevåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	24	10		0	54319.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dag Hammarskjölds vei 41

Hjemmelshaver

Lynghaug Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953244284		Vestbo Bbl	Djupevåg Audun Klokkesund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

110

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dag Hammarskjölds vei 55 ligger i et etablert boligområde i Fyllingsdalen, med god tilgjengelighet til både Bergen sentrum og nærliggende turområder. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har et oversiktlig og rolig preg. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Bybanen i Fyllingsdalen og gode bussforbindelser gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Oasen og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Audun Klokkersund Djupevåg

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dag Hammarskjölds vei 41
5144 FYLLINGSDALEN

4601-24/10/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Laksevåg rør & sanitær

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmtvannstank, med nye koblinger mot eksisterende rør.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Martin Prestegård AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av spotter i gang og stue, inkludert dimmere.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: O Solberg Thomsen EFTF

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye stikkontakter på soverom, gang, stue og gjesterom.. Trekking av nye kabler til alle stikk med jord. Montering av nye brytere på soverom, gang, stue og gjesterom.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: O Solberg Thomsen EFTF

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye stikkontakter til kjøkken. Montering av nye brytere. Montering av ny lampe på vaskerom. Montering av ny stikkontakt på vaskerom. Montering av vippesikringer, inklusiv montering av ekstra kurs til induksjon.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Etablering av større, inglasset balkong i forbindelse med oppgradering av borettslagets fasade. Utført via borettslag.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent hos kommunen, utført via borettslag.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det er utarbeidet en tilstandsrapport i 2026 av TBDU AS.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det er planlagt rør fornying av hovedstamme til avløp på bad. Foreløpig fremdriftsplan fra borettslaget tilsier at dette arbeidet skal starte i uke 16, 2026. Usikkert hvordan dette vil påvirke fellesutgiftene, men det antas at dette ikke vil drastisk øke de eksisterende utgiftene.

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av alle flater. Gulv, himling og vegger er fornyet. Gulv er lagt på eksisterende underlang, med ny polyetylenskum under nytt laminat. Vegger er gipset, både mot betong og lettvegger. Himling er senket, og balansert ventilasjon er ført ut i alle rom.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 16.10.25 Side 1 av 3

Lynghaug Borettslag	V ³ r ref.:	39/110	Fjdselsdato eier:	13.12.1990
DAG HAMMARSKJ ^a LDS VEI 41	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5144 FYLLINGSDALEN	Eiere:	Audun K. Djupev ³ g		
Organisasjonsnr: 953 244 284	Andelsnr:	110		

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/Bredb³ nd 399

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 791 730

Gjeld siste ³ rsoppg.: 800 776

Klient ajourf. l³ 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 16.10.2025: 1.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 16.10.2025: 57 697 852

Andel av saldo: 205 338

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

L³ nenummer: 95227226456, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.10.2025: 2.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 16.10.2025: 57 794 618

Andel av saldo: 205 682

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

L³ nenummer: 95227231646, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.10.2025: 2.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151.6

Saldo per 16.10.2025: 57 794 617

Andel av saldo: 205 682

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

L³ nenummer: 95227237377, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.10.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 16.10.2025: 49 180 750

Andel av saldo: 175 027

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

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hege Huseklepp

Adresse: DAG HAMMARSKJ^a LDS VEI 25

Postnr/-sted: 5144 FYLLINGSDALEN

Telefon: Mob.: 95997211

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 16.10.25 Side 2 av 3

Lynghaug Borettslag	V³ r ref.:	39/110	Fjdselsdato eier:	13.12.1990
DAG HAMMARSKJ³ LDS VEI 41	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5144 FYLLINGSDALEN	Eiere:	Audun K. Djupe³ g		
Organisasjonsnr:	953 244 284			

4: S³rskilte opplysninger

E-post: styrekontor@lynghaug.no
Webside: www.lynghaug.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	49 567	Gjeld:	800 776	Andre inntekter:	1 159
		Utgifter:	22 853		

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	18 400
Andelsnr:	110	Partialobligasjonsnr:	0110

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 24/10
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	F³rste innflytting:	01.01.1968	SSBnr:	H0402
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Fasiliteter:	LNR. 403G				

GENERELLE OPPLYSNINGER: LynghauBorettslag 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, entred³r og ekstra isolert under blokken (inngang). I 2013 festing av l³se 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. d³nsker man varmepumpe m³ s³knad sendes styret.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forsikuttering av felleskostnader hos Vestbo 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 ³vrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt p³ foresp³rrel.

FORKJ³PSRETT: Boligselskapet har ikke forkj³psrett.

GODKJ³NNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

BRUKSOVERLATING: S³knader 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 s³knad fra en beboer som ³nsker³ holde dyr. S³knaden skal v³re skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.S³knadsskjema finnes p³ www.vestbo.no

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 kj³pes av andelseier n³ r de blir ledig.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 16.10.25 Side 3 av 3

Lynghaug Borettslag	V ³ r ref.:	39/110	Fjdselsdato eier:	13.12.1990
DAG HAMMARSKJ ^a LDS VEI 41	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5144 FYLLINGSDALEN	Eiere:	Audun K. Djupe ³ g		
Organisasjonsnr:	953 244 284			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GJ ESTEPARKERING: Gjester m³ benytte parkeringsautomat.

BODER: Egen utvendig bod.

Nd KKELEVERANDd R: 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 oppfjrt som eiere i en kjppekontrakt, m³ vN 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 vN re opprettet innen overtakelsesdato og gjvrige gebyrer m³ vN re innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For gjvrige opplysninger vedrjrende 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 vN re endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

BODER: Egen innvendig og utvendig bod.

Annen informasjon:

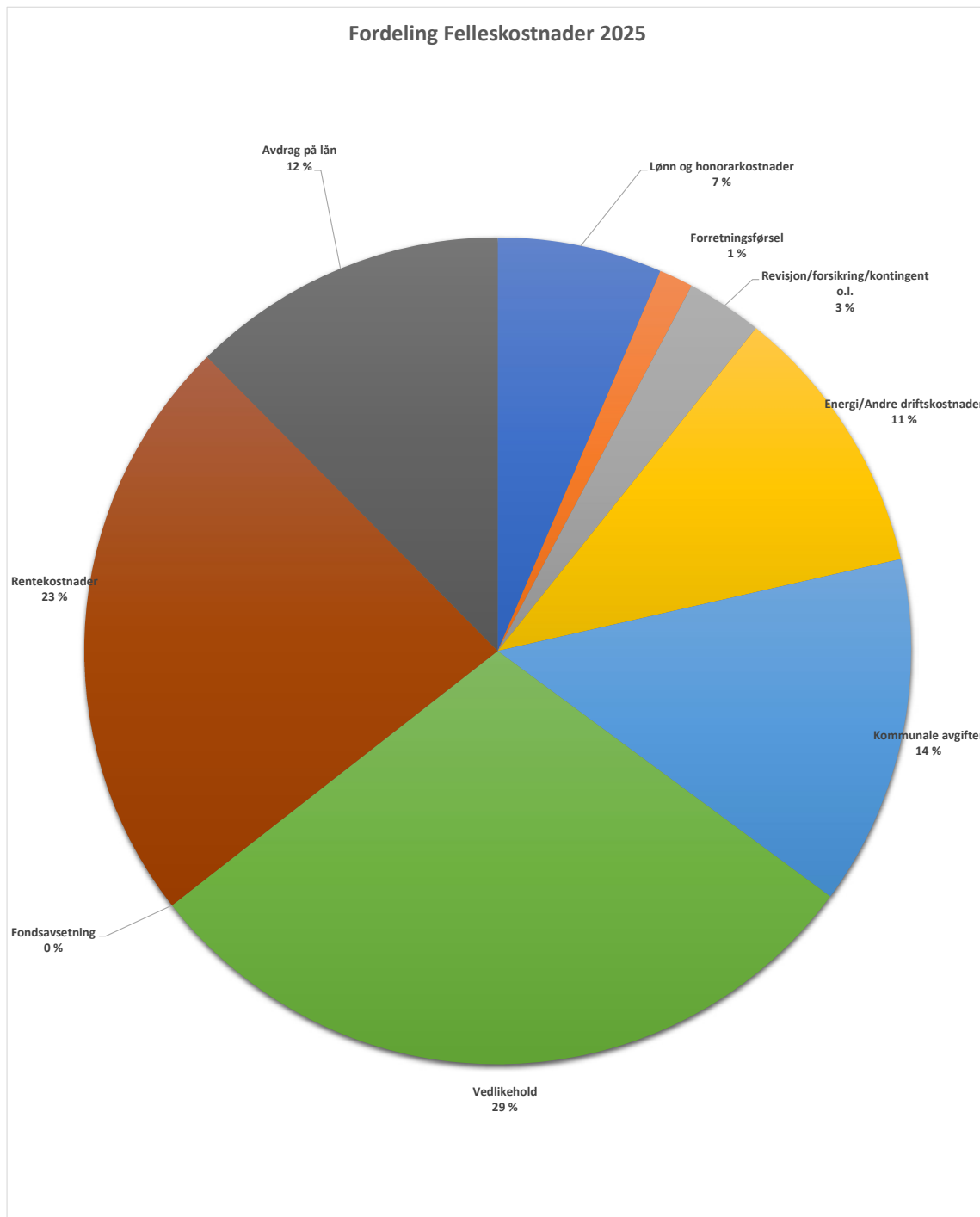
Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjppsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjnp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Audun K. Djupe³ g
Andelseiers underskrift

39 Lynghaug Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



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 unødige ulemper 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 pantsikkerhet

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 pantsikkerhet

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.

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
Låne nummer:	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 samtalene 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

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:

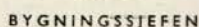
sGeneralforsamlingen vedtok enstemmig å endre vedtektenes punkt 7-1 til:

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



J. N.R.	MOTTATT
01019	23.4.71
BYGNINGSSJEFEN	

jur.

for eiendommen nr. 41 DAG HAMMARSKJØLDS VEI

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 31.10.1966
fra ~~nr.~~ Vestlandske Boligbyggelag
approberte byggeforetagende: 4 etasjes boligblokk med beboelse i
underetasje, samt tilfluktsrom er lovlig.

(Jfr. tinglest deklarasjon.)

Der er besigtiget.....røkke(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.

Blokken har elektrisk oppvarming.

Den bebyggede flate er i h.t. bglvs § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h.t. bglvs § 142 4.

Bergen den 21. april 1971

~~Bygningssejers~~ konto:

bygningsinspektør.
Bygningsinspektør

Der er avholdt synsforretning i h. t. bgl.v.s § 142. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 11. april 1971

Sendt Westbo 23.4.71

[Signature]
bygningssjef



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 53 03 15 89
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Thyssenkrupp Encasa AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201435589/8	EBYGG-5210	160415
		CVPE		

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 21-10

Eiendom : Gnr 24 Bnr 10
Tiltakets adresse : Dag Hammarskjölds Vei 41
Tiltakets art : Installering heis / løfteinnretning
Tiltakshaver : Lene Cathrine Fjellsbø

Ferdigattest gis i henhold til søknad mottatt 15.4.15. Vi viser også til tidligere vedtak i saken.

I mottatt søknad er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. I innsendt gjennomføringsplan bekrefter ansvarlig søker at samsvarserklæringer er mottatt og at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201435589.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

*Claus Vestergård Petersen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - fungerende gruppeleder*

Kopi: Lene Cathrine Fjellsbø, Dag Hammarskjölds Vei 41, 5144 FYLLINGSDALEN

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 24/10/0/0
Utløst 16. oktober 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 vertikallnivå '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
258975761	Grunneiendom	0	Nei	22 502,5 m ²	Usikker	-	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	86,2 %
63860000	2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.	9,2 %
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	4,6 %
63860000	2015 - Gang- sykkelveg	< 0,1 % (0,1 m²)

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	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	22,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,8 %

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 KPA 2027	1	202417461
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
26/298	9449086-1	Ombygging	Våningshus	Igangsettingstillatelse	27.02.2024	202410759
26/350	300210441	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Meldingssak registrer tiltak	23.03.2011	201107141

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 16. oktober 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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 areadel 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 areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19 juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, 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 areadel 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 areadel 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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelpplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2500

Dato: 16.10.2025

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

Adresse: Dag Hammarskjølds vei 41 m.fl.

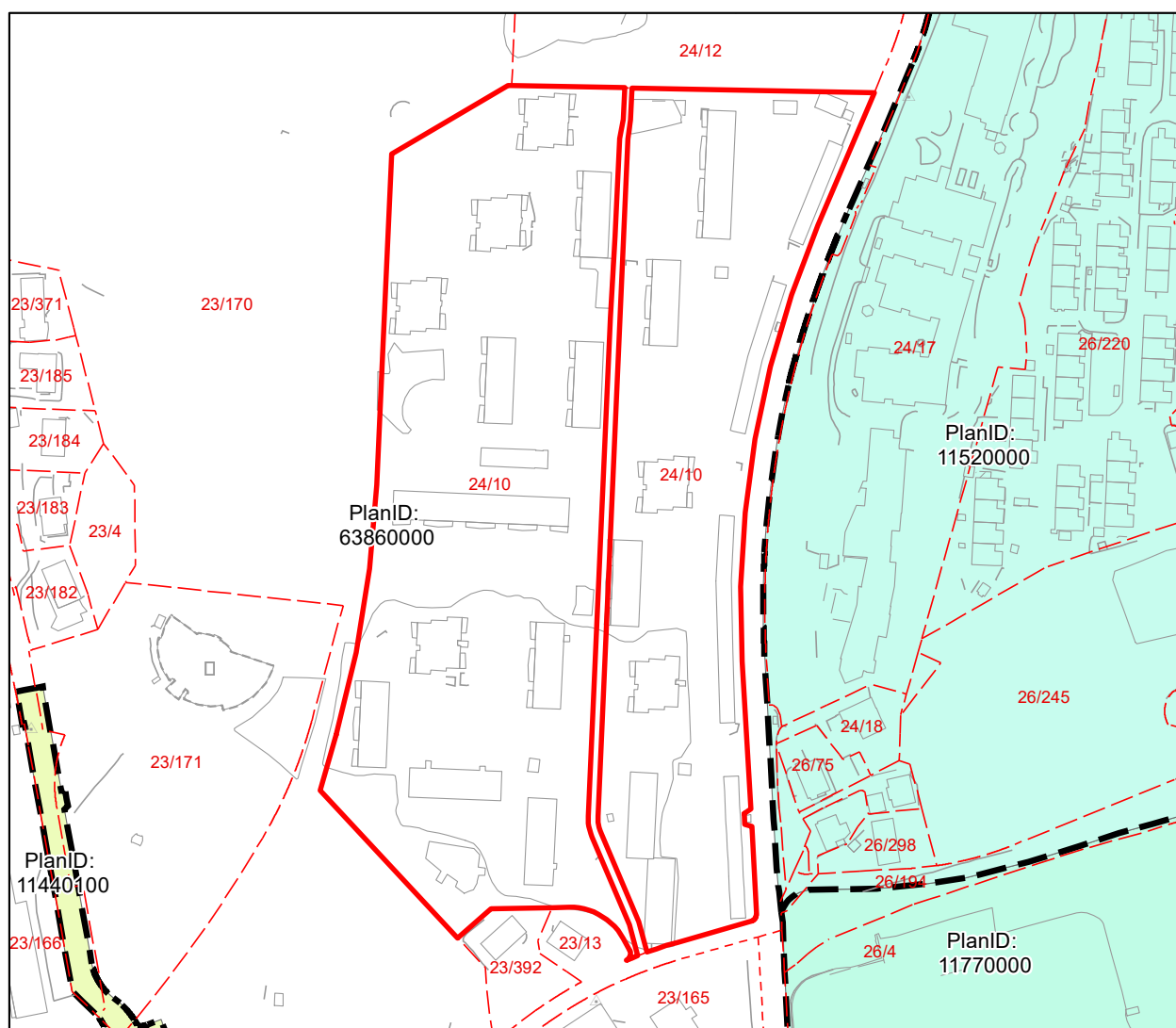


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

63860000

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2500

Dato: 16.10.2025

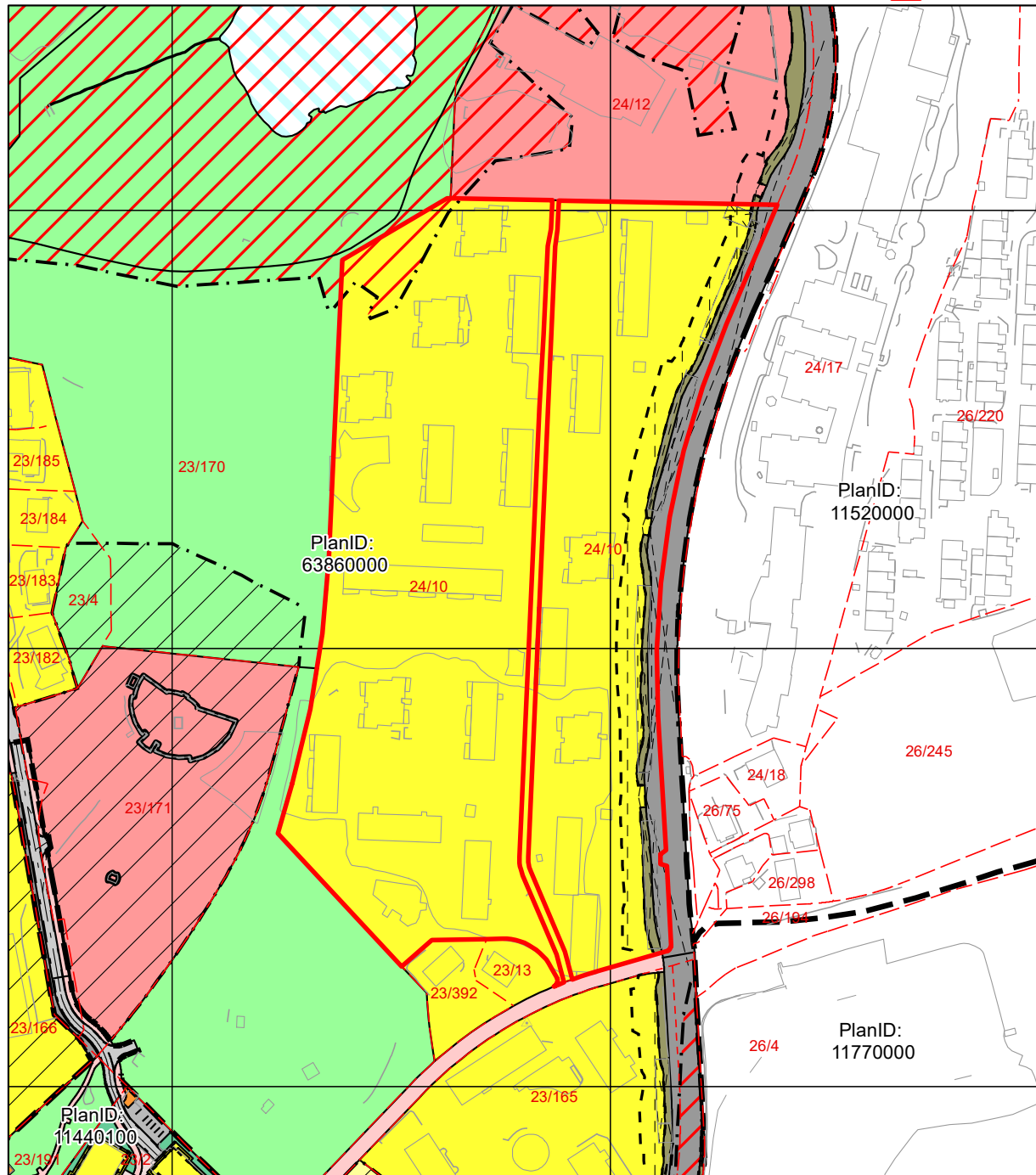
Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 41 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitt hensynsone
-  Faresone

Piangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrænse

-  Reguleringsplan formålsgrænse

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1162 - Undervisning
-  1164 - Kirke, religionsutøvelse
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  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)

-  3020 - Naturområde - grønnstruktur
-  3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

-  6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2500

Dato: 16.10.2025

Arealplan-ID: 65270000

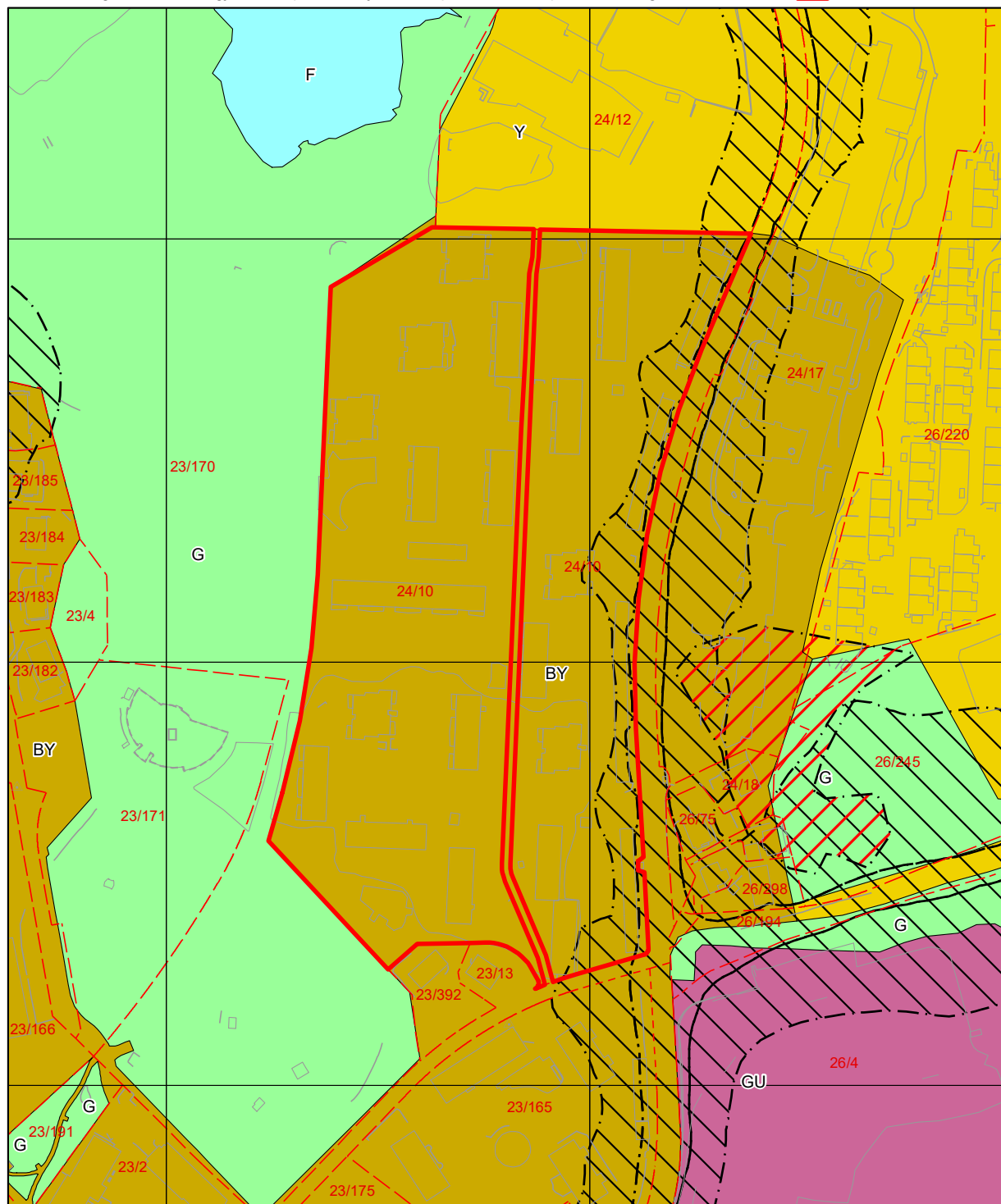
Gnr/Bnr/Fnr: 24/10/0/0

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 41 m.fl.



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

 Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Faresone	 Byfortettingssone
	Støysone gul	 Ytre fortettingssone
	Støysone rød	 Grav- og urnelund
		 Grønnstruktur
		 Friluftsområder

Nabolagsprofil

Dag Hammarskjölds vei 41 - Nabolaget Lynghaug/Helgeplasset - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Dag Hammarskjölds vei Linje 5, 49	4 min 0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	15 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 6.7 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	19 min 1.6 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

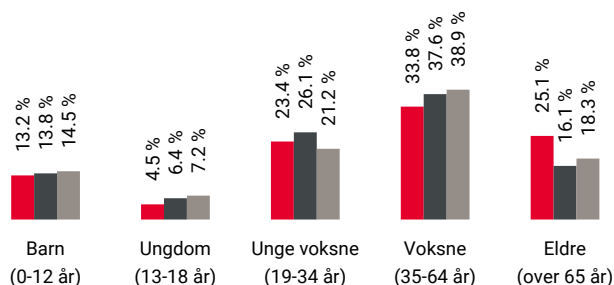
Bra 70/100



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

Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.6 km
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

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



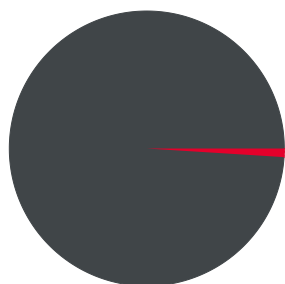
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Lynghaug skole	7 min	🚶
	Aktivitetshall	0.5 km	
⚽	Lynghaugparken "binge"	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	MOVA Fyllingsdalen	9 min	🚶
🚴	Sprek & Blid Sissel's	12 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
99% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Oasen

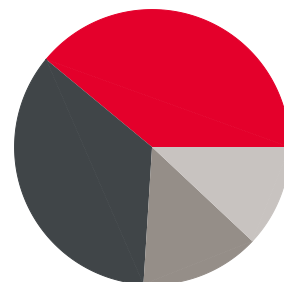
11 min 🚶



Boots apotek Oasen

12 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



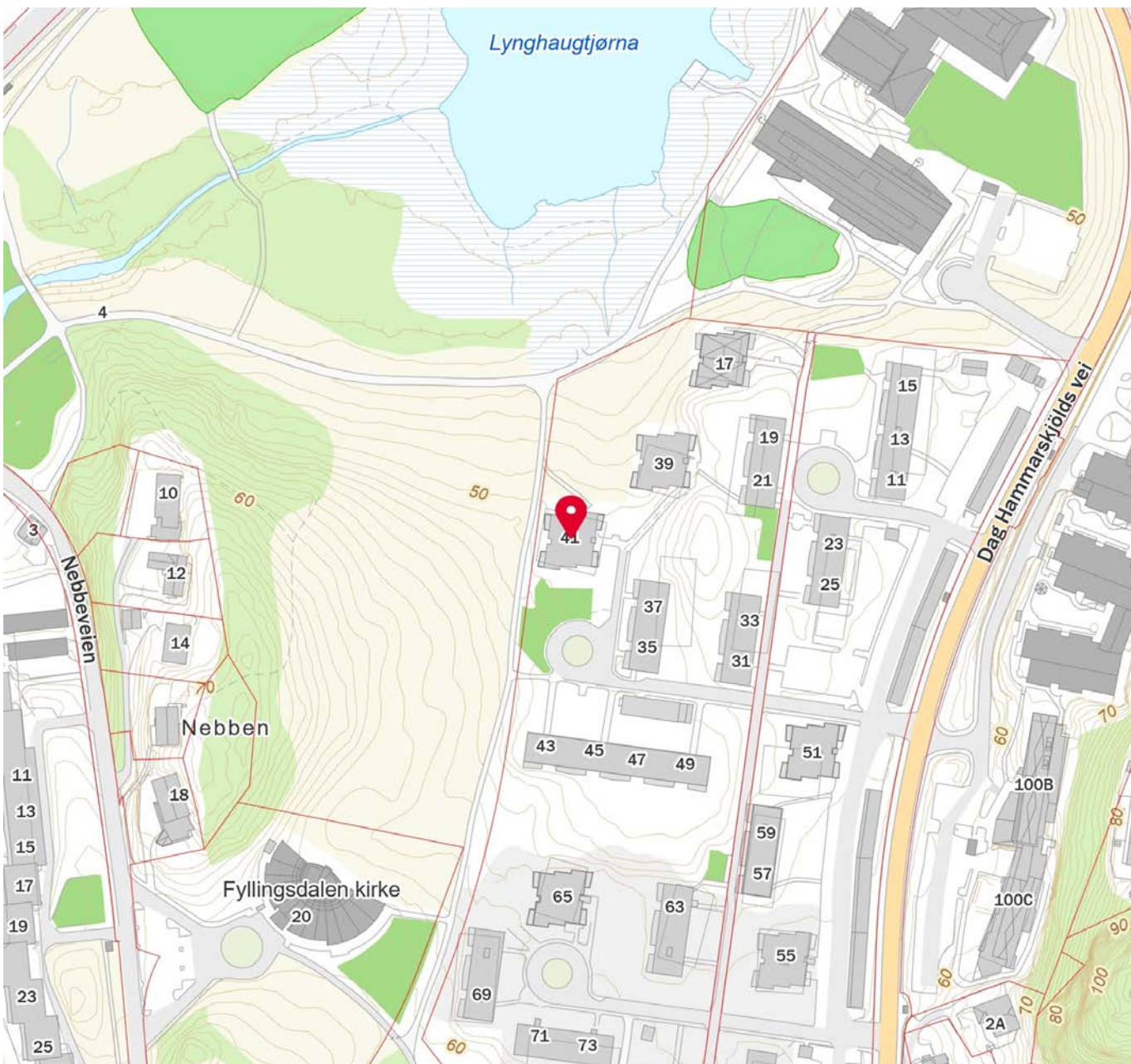
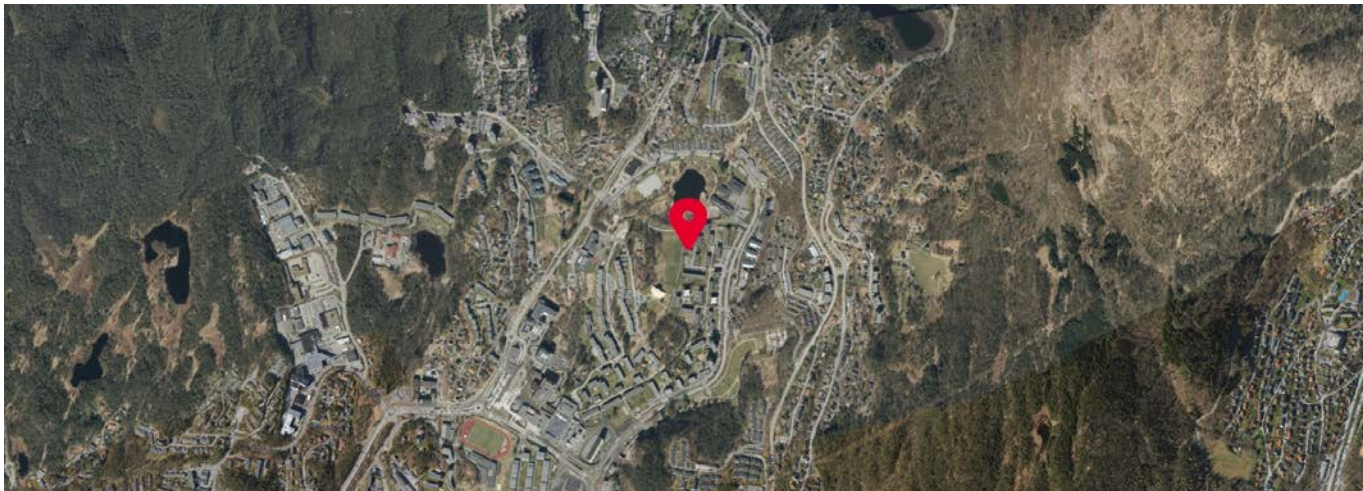
0%

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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 41
5144 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Waage

Telefon: 926 93 119
E-post: lars.waage@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