



aktiv.

Dag Hammarskjölds vei 33, 5144 FYLLINGSDALEN

**Luksuriøs 4-roms topp- og
endeleil. med unike kvaliteter og
solrik balkong**



Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

Tobias Nordahl-Pedersen

Mobil 473 31 530

E-post tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 836 160,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 827 510,-
Felleskostn.: Kr 7 010,-
Selger: Jannatul Ferdous

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 74/93 kvm
Tomtstr.: 54319.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 24, bnr. 10
Andelsnr.: 67
Oppdragsnr.: 1505250326

Velkommen!

En innbydende 4-roms leilighet med en svært sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Her bor du i rolige omgivelser med gangavstand til Oasen, treningssenter, skoler, barnehager, turområder og kollektivtilbud.

Topp- og endeleilighet med helt nye kvaliteter
Vestvendt, innglasset balkong på 16 m² med gode solforhold
Prima beliggenhet i borettslaget
Leiligheten er pusset opp i 2025, all oppussing gjort av fagfolk
Vinduer og ytterdører fra 2022
Balansert ventilasjon
Bod rett utenfor leiligheten
Svært oppgradert bygg
Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift

1 min gange til buss
10 min gange til Oasen og bybanestopp
Lynhaugparken og frisbeegolf-bane like ved
10 min kjøring til bykjernen
Flotte turområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	20
Egenerklæring	43
Nabolagsprofil	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 74 m² Entre/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom

BRA-e: 3 m² Ekstern bod ved inngangsdør

BRA-b: 16 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

54319.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Fyllingsdalen med gangavstand til dagligvarebutikk, bussholdeplass og fine turområder.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi, som ligger på Oasen kjøpesenter (ca. 10 min spasertur). Her ligger blant annet legesenter, bibliotek, apotek, vinmonopol, frisør, helse- og sosial senter, tannlege m.m. Det er også bybanestopp på Oasen for bybanens linje 2, og gode bussmuligheter i alle retninger

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flotte turområder. Her kan Ortuvannet, Løvstakken, Kanadaskogen, Nordnæsdalen og Krohnegården nevnes hvor det finnes både badeplass, turløype, lavvo og grillplass m.m. På sommerstid har man også fine

bademuligheter på Knappenfjellet i Knappetjønna. I enden av Ortuvannet er det et lite utendørs anlegg med treningsapparater.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.

Bygget er oppført med bærende konstruksjon i antatt betong og stål.

Etasjeskiller i betong, skillevegger mellom leilighetene er i betong.

Blokkene er nylig rehabilitert med blant annet nye fasader, vinduer, inngangspartier, innglassede balkonger og balansert ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Bad og vaskerom er rehabilitert. Sluk byttet i begge rom (av borettslaget). Ellers er det nytt støp, membran, flis, rør i rør system. Har dokumentasjon på alt av arbeid.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Membran Bad og vaskerom: Alahmad flislegger as Sluk bad og vaskerom: Borettslagets egen rørlegger.

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

Ja, kun av faglært. Nytt rør i rør system og nye avløpsrør på alle punkt i leiligheten.

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

Ja, kun av faglært. Oppgradert el-anlegg. Automasikringer. Opprettet flere kurs til bad og kjøkken. Opprettet flere nye punkt og stikk. Har samsvarserklæring på arbeidet.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Borettslaget har felles ladestasjoner.

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

Ja, kun av faglært. Ikke under vår eiertid, men borettslaget har gjennomgått store oppgraderinger på fasade, innglasset balkong mm.

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

Ja. Det var en liten lekkasje i bygget bygget som Vestbo og borettslaget tok hand om. Vi fikk ok fra forsikringen om at vår leilighet var skadefri.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4.etasje og inneholder entrè/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, innglasset balkong.

Leiligheten ble pusset opp i 2025 og har god kvalitet på innredning og utstyr. Her er det moderne kvaliteter i alle ledd.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. Fra stue er det utgang til en innglasset balkong som fungerer som en forlengelse av stuen. På balkongen er det god plass til sittegruppe. Balkongen er vestvendt og har gode solforhold.

Kjøkkenet er fra IKEA og har innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Her er det godt med både skap- og benkeplass. Av integrerte hvitevarer finner man kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og ventilator.

Leiligheten har 3 soverom. Alle tre rommene er av god størrelse og kan innredes med seng og tilhørende møblement. Hovedsoverommet gir god plass til dobbeltseng. De andre soverommene passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det.

Lekker bad som inneholder dusjvegger av glass, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant. Badet er helfliset og har varmekabler i gulv.

Leiligheten har også et separat og praktisk vaskerom. Vaskerommet er utstyrt med vegghengt servant og opplegg for vaskemaskin.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten to boder - 1 like utenfor inngangsdøren og 1 i byggets underetasje.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Alle forhold i rapporten er gitt TG1.

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/Internett er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Borettslaget praktiserer soneparkering med oblater for andelseier i henhold til gjeldende parkeringsbestemmelser. Beboeres biler må registreres i appen "Unum". Det kan registreres 1 bil per leilighet. Mulighet for registrering av bil nr 2 mot kostnad på kr 170,- pr måned. Plassen(e) er ikke fast.

Egen gjesteparkering.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0001887575

Radonmåling

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

Diverse

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)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket boligen og dårligste karakter legges derfor til grunn.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 775 932

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 103 728

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter/avdrag fellesgjeld, driftskostnader, trappevask, felles bygningsforsikring, vedlikehold, forretningsførsel

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 010

Andel Fellesgjeld

Kr 836 160

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.10.2025

Andel fellesformue

Kr 52 349

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lynghaug Borettslag

Organisasjonsnummer

953244284

Andelsnummer

67

Om borettslaget

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95227221152, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.10.2025: 1.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 27.10.2025: 57 697 852

Andel av saldo: 216 861

Første termin: 30.09.2020

Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2063)

Lånenummer: 95227226456, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.10.2025: 2.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151

Saldo per 27.10.2025: 57 794 618

Andel av saldo: 217 225

Første termin: 30.03.2021

Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2063)

Lånenummer: 95227231646, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.10.2025: 2.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 151.6

Saldo per 27.10.2025: 57 794 617

Andel av saldo: 217 225
Første termin: 30.12.2021
Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.07.2063)

Lånenummer: 95227237377, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.10.2025: 5.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 151
Saldo per 27.10.2025: 49 180 750
Andel av saldo: 184 849
Første termin: 30.09.2022
Første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2063)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 24, bruksnummer 10 i Bergen kommune. Andelsnr. 67 i Lynghaug Borettslag med orgnr. 953244284

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.04.1971. Denne gjelder 3-etasjes boligblokk i betong.

Det foreligger ferdigattest vedr. vindusendring, datert 29.03.2001.

Det foreligger ferdigattest vedr. rehabilitering, datert 21.11.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.04.1971.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse iht. reguleringsplan på grunnen.

PlanID: 63860000

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

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådte: 02.11.2023

Dekningsgrad: 100,0 %

Reguleringsformål: boligbebyggelse - blokkbebyggelse, park, gang- sykkelveg

Hensynssoner: Flomfare (Dekningsgrad 3,6 %)

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 11770000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Eldre reguleringsplan

Bestemmelser: Uten bestemmelser

PlanID: 11520000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII

Status: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Eldre reguleringsplan

Bestemmelser: Blokkbebyggelse

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

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

836 160 (Andel av fellesgjeld)

4 826 160 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 827 510 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 835 410 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 838 210 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt vederlag kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
15 000 Grunnpakke
20 000 Markedspakke
8 000 Oppgjørshonorar
12 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
12 000 Utlegg fotograf
4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
5 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Emil Hauger
Eiendomsmegler | Partner
emil.hauger@aktiv.no
Tlf: 938 15 136

Ansvarlig megler bistår av

Tobias Nordahl-Pedersen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
tobias.nordahl-pedersen@aktiv.no
Tlf: 473 31 530

Mathias Helland Bøstrand
Eiendomsmeglerfullmektig
mathias.helland.bostrand@aktiv.no
Tlf: 970 81 992

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

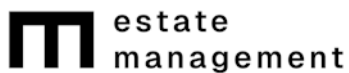
Salgsoppgavedato

20.11.2025

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dag Hammarskjölds vei 33

5144 FYLLINGSDALEN

4601/24/0/10/67/0

Rapportdato

18.11.2025

TG 0		2
TG 1		12
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 33 - 4601/24/0/10/67/0

Befaring utført den 17.11.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 33 - 4601/24/0/10/67/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 33 - 4601/24/0/10/67/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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

DAG HAMMARSKJÖLDS VET 33 - 4601/24/0/10/67/0



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 33 , 5144, FYLLINGSDALEN

Matrikkel: 4601/24/0/10/67/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966 Kilde: PropCloud

Tomt: 54 319.10 m²

Hjemmelshaver(e): JANNATUL FERDOUS

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

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

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten er renoverert i 2025

Øvrig informasjon om oppdraget

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

DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 33 - 4601/24/0/10/67/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

H0302			
BRA-i 74 m ²	BRA-e 3 m ²	BRA-b 16 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom	Beskrivelse av BRA-e Bod med inngangsdør	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 93 m ²			

Merknader om areal: Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 74m² / S-Rom:19m² - innglasset balkong / bod med inngangsdør. Bod arealer som benyttes av selger i kjeller er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer totalt ca 12.5m² med bod areal. kjellerboder på ca 3.5m² og 9m².

DAG HAMMARSKJÖLDSVEI 33 - 4601/24/0/10/67/0



Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Selger informerer om at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 33 - 4601/24/0/10/67/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

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

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

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

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

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

Type:

Innglasset balkong med tilkomst fra stue, målt opp til ca 16m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 33 - 4601/24/0/10/67/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og på vegg i dusjsone, malt slette vegger og himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renovert i 2025

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere.

På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 4cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik avdekket på overflatene.

Bilde

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde

DAG HAMMARSKJÖLDS VET 33 - 4601/24/0/10/67/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 33 - 4601/24/0/10/67/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og våtromsmaling på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Vaskerommet er renovert i 2025

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll av våtrommets fall med laser. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er etablert oppkant på over 25mm i dør åpning.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik avdekket på overflatene.

Bilde

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk under vask

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

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

DAG HAMMARSKJÖLDS VET 33 - 4601/24/0/10/67/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Vegghengt servant , Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

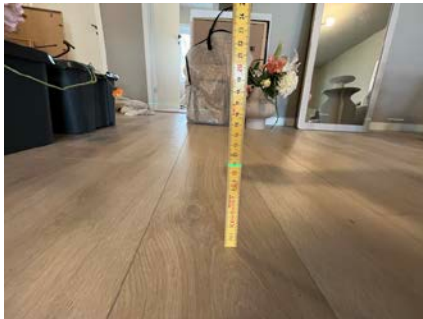
Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 33 - 4601/24/0/10/67/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken innredning med folierte skrog, slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Mikrobølgeovn, Stekeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Nytt IKEA kjøkken fra 2025

Levetid:

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 33 - 4601/24/0/10/67/0

Bilde



DAG HAMMARSKJÖLDS VET 33 - 4601/24/0/10/67/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt røranlegg fra 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Varmekabler på bad.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Ny OSO bereder fra 2025.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

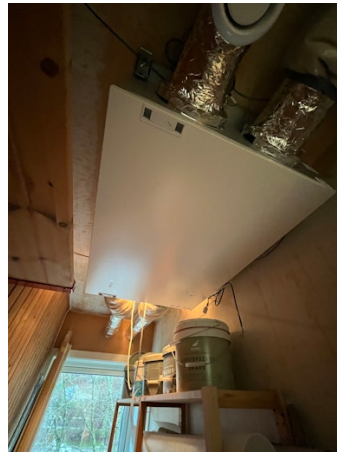
Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 33 - 4601/24/0/10/67/0

Bilde



DAG HAMMARSKJÖLDS Vei 33 - 4601/24/0/10/67/0

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

Type sikringer:

Automatsikring, Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovert elektrisk anlegg i 2025

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

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

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

Bilde



11 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

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

Er det etablert røykvarslere?

Ja, ikke funksjonstestet.

DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 33 - 4601/24/0/10/67/0

12 Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser på bad og vaskerom, betonggulv på balkong, laminat i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser i dusjsone på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250326	

Selger 1 navn
Jannatul Ferdous

Gateadresse	
Dag Hammarskjölds vei 33	

Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5144

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250326

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og vaskerom er rehabilitert. Sluk byttet i begge rom (av borettslaget). Ellers er det nytt støp, membran, flis, rør i rør system. Har dokumentasjon på alt av arbeid.
Arbeid utført av	Classic bad as, Alahmad flislegger as, Alt i rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran Bad og vaskerom: Alahmad flislegger as Sluk bad og vaskerom: Borettslagets egen rørlegger
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt rør i rør system og nye avløpsrør på alle punkt i leiligheten.
Arbeid utført av	Alt i rør AS

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert el-anlegg. Automaskringer. Opprettet flere kurs til bad og kjøkken. Opprettet flere nye punkt og stikk. Har samsvarserklæring på arbeidet.
Arbeid utført av	Fagelektrikeren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har felles ladestasjoner.
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ikke under vår eiertid, men borettslaget har gjennomgått store oppgraderinger på fasade, innglasset balkong mm.

Arbeid utført av

Regi av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en liten lekkasje i bygget bygget som Vestbo og borettslaget tok hand om. Vi fikk ok fra forsikringen om at vår leilighet var skadefri.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250326

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jannatul Ferdous	d274861d84e16994884f3 065bee5cafdc4de5544	18.11.2025 09:15:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250326

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Vedtekter

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

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- 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 èn 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:

Fornyning 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 fornyning av kjøkkenstammer, oppstart med fornyning av kloakkrør

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

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

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Ferdigstilling av fornyning av kjøkkenstammer før sommeren, fortsette maling av trappeoppgangene, fortsette med å skifte belysning i trappeoppgangene, starte fornyning 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

Nabolagsprofil

Dag Hammarskjölds vei 33 - Nabolaget Lynghaug/Helgeplasset - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Dag Hammarskjölds vei Linje 5, 49	2 min 0.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 6.6 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	18 min 1.5 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	4 min 0.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

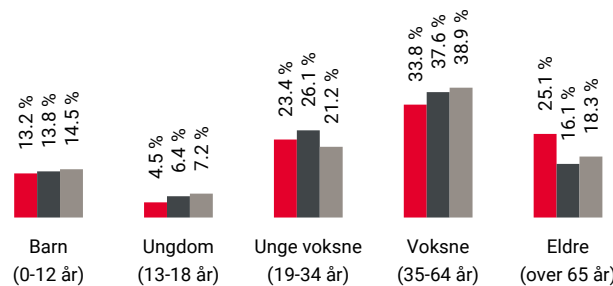
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.7 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



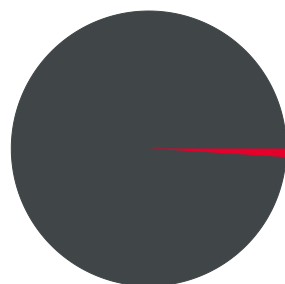
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Lynghaug skole	4 min	🚶
	Aktivitetshall	0.4 km	
⚽	Lynghaugparken "binge"	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚴	MOVA Fyllingsdalen	10 min	🚶
🚴	Sprek & Blid Sissel's	11 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
99% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

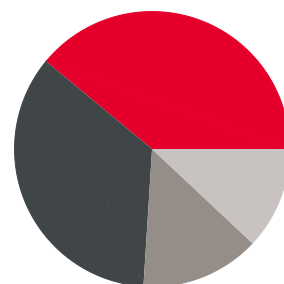
10 min 🚶



Boots apotek Oasen

11 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



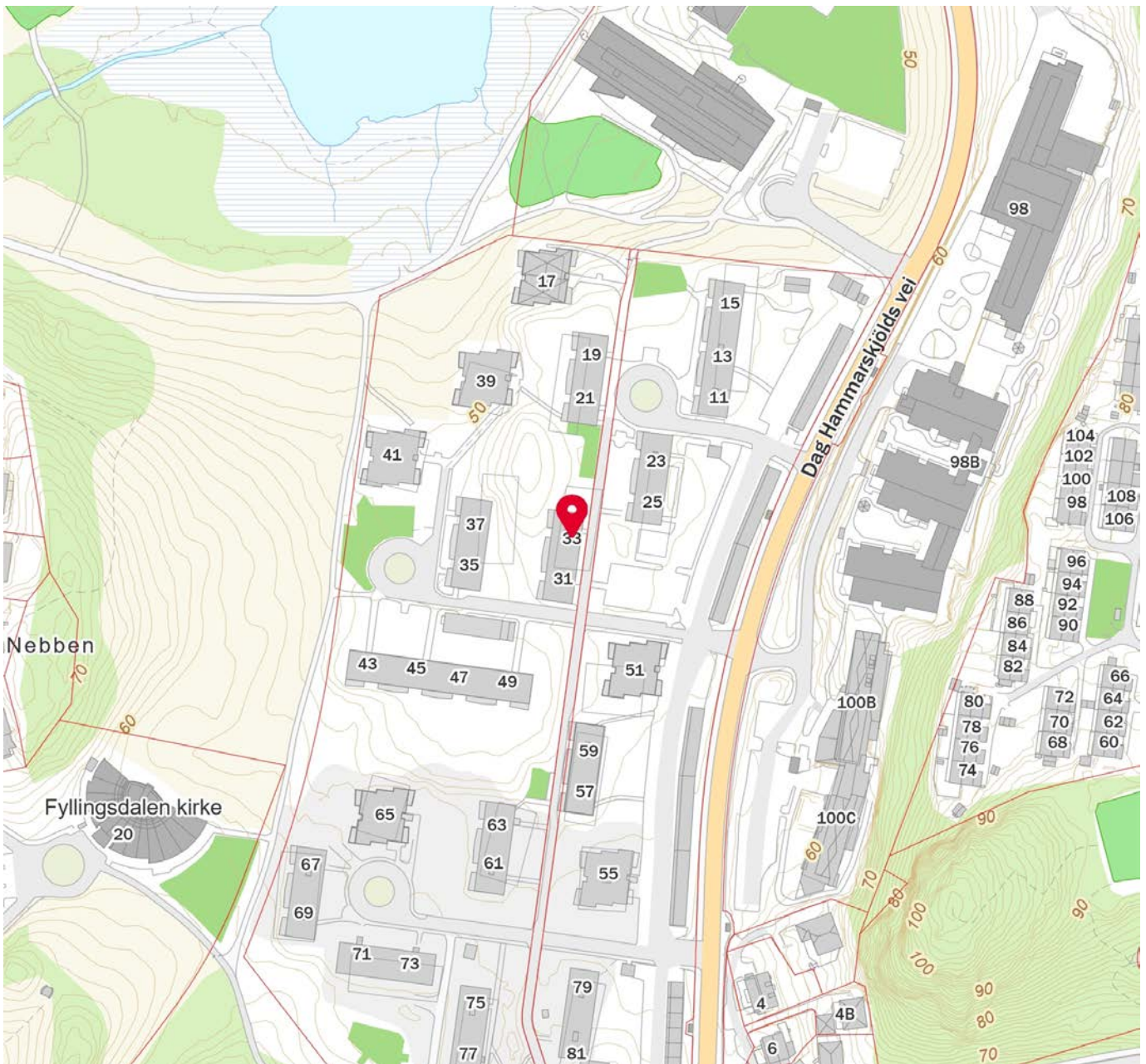
0%

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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 33
5144 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tobias Nordahl-Pedersen

Telefon: 473 31 530
E-post: tobias.nordahl-pedersen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre